

Lokaliseringsutredning

För en ny förskola i Olsfors

Upprättad av Plan- och exploateringsenheten,
Samhällsbyggnadsförvaltningen 2021-02-25

SBN2020/177



Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag att ta fram förslag på möjlig lokalisering av förskola i Olsfors. Utredningen ska ligga till grund för en ny detaljplan.

Örelundsskolan och Söråns förskola är i behov av större lokaler. Förslaget är att bygga en ny förskola i 6 avdelningar för 120 barn i Olsfors. Detta skulle möjliggöra för Örelundsskolan att återta förskolebyggnaden som ursprungligen upprättades för att vara lågstadieskola.

I denna lokaliseringsutredning har 6 olika alternativ utretts: Område 1: Skolskogstomten, Område 2: Kyrkvägstomten, Område 3: Erikisdalstomten, Område 4: Sågdammstomten, Område 5: Omegatomten och Område 6: Vannasjötomten

Bedömningen är att Område 5: Omegatomten är den mest lämpliga platsen för en ny förskola i Olsfors. Bedömningen grundar sig på att platsen ligger nära positiva naturvärden, ger samordningsvinster främst för skolverksamhet men även för föräldrar, har nära till befintlig infrastruktur samt att det finns goda möjligheter för hållbart resande med kollektivtrafik, gång och cykel. Området består idag av skog och grusad yta. Det finns möjligheter att expandera skolverksamheten och samnyttja resurser med grundskolan. Men en eventuell utökning av skolverksamheten i framtiden sker då på bekostnad av natur- och rekreationsvärden. Nackdelar och försvårande faktorer för det valda området är översvämningsrisken och strandskyddet. Trafiksäkerheten bedöms kunna åtgärdas. Slutsatsen till varför området anses lämpligt är det centrala läget, närheten till det befintliga skolområdet och grönområden. Det centrala läget i orten kommer att stärkas när verksamhetsområdet i centrala Olsfors omvandlas till bostäder. Området har därför nära till befintliga bostäder och närhet till framtida bostäder och service.

Dokumentet ska läsas som två-sidigt uppslag.

1.	INLEDNING.....	4
1.1	BAKGRUND	4
1.2	ÄRENDEGÅNG	5
1.3	UPPDRAG OCH SYFTE	6
1.4	ORGANISATION	6
1.5	BEHOV	7
	<i>Parkeringsnorm för bilar i Bollebygds kommun</i>	<i>7</i>
1.6	AVGRÄNSNING AV UTREDNINGSOMRÅDE.....	8
2.	BEDÖMNINGSKRITERIER.....	9
2.1	BARNKONVENTIONEN.....	9
2.2	BEDÖMNINGSKRITERIER.....	9
3.	BEDÖMNING.....	11
3.1	STRATEGISK PLANERING OCH STYRDOKUMENT	11
	3.1.1 Översiktsplan 2002.....	11
	3.1.2 Utvecklingsplan för Olsfors Hultafors.....	11
	3.1.3 Översiktsplan 2022 samrådshandling	12
	3.1.4 Lokalresursplan 2020-2029	13
3.2	GRÖN INFRASTRUKTUR, GRÖNOMRÅDESPLAN OCH KOMPENSATIONSÅTGÄRDER	14
3.3	MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR.....	15
3.4	TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	16
3.5	HÅLLBART RESANDE OCH TRAFIK	16
3.6	TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET	16
3.7	STÖRNINGAR OCH UTREDNINGSBEHOV.....	17
3.8	GENOMFÖRANDE OCH EKONOMI	18
4.	UTREDDA ALTERNATIV	19
4.1	OMRÅDE 1: SKOLSKOGSTOMTEN	19
4.2	OMRÅDE 2: KYRKVÄGSTOMTEN	23
4.3	OMRÅDE 3: ERIKSDALSTOMTEN	27
4.4	OMRÅDE 4: SÅGDAMMSTOMTEN	31
4.5	OMRÅDE 5: OMEGATOMTEN.....	35
4.6	OMRÅDE 6: VANNASJÖTOMTEN.....	40
5.	SLUTSATS.....	44
5.1	LÅNGSIKTIGA FÖRDELAR FÖR SAMHÄLLET.....	44
5.2	MOTIVERING AV VALT ALTERNATIV.....	44
5.3	KONSEKVENSER MED ATT TA OMRÅDET I ANSPRÅK.....	45

1. Inledning

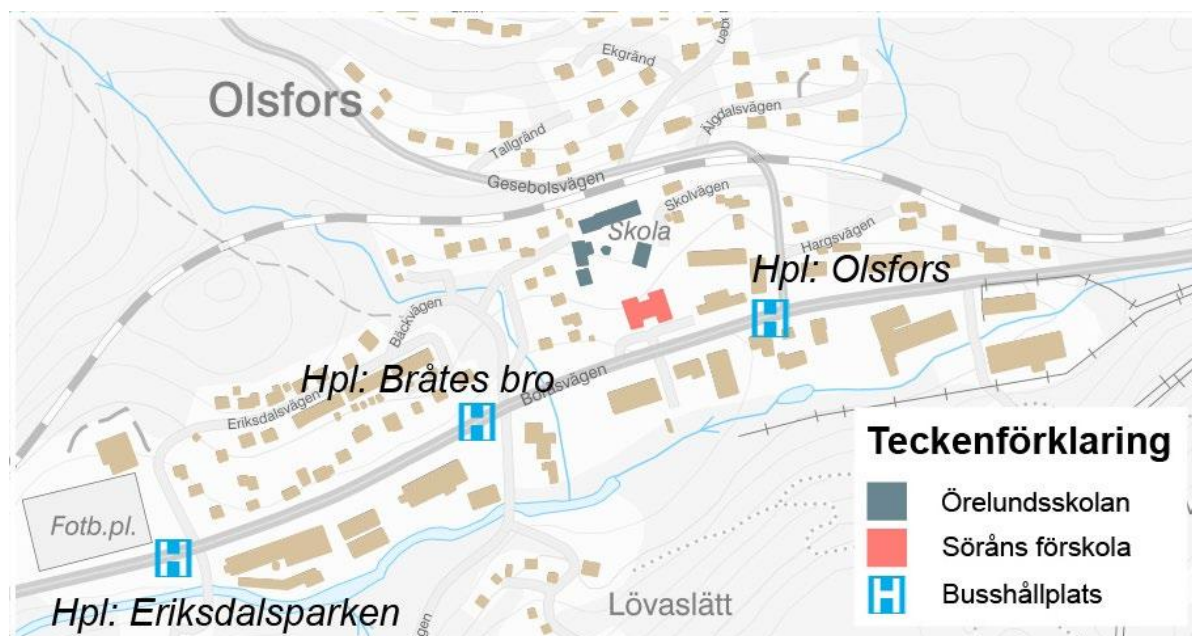
1.1 Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag att ta fram förslag på möjlig lokalisering av förskola i Olsfors. Utredningen ska ligga till grund för en ny detaljplan.

Utbildningsförvaltningen beskrev behovet av större lokaler i lokalprogrammet 2017, både för grundskolan och förskolan. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2018 i uppdrag att utreda förutsättningarna för att tillmötesgå bildnings- och omsorgsnämndens lokalbehov för förskola och skola i Olsfors. Viket resulterade i att ett lokaliseringsarbete påbörjades för en ny förskola i Olsfors. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019 att återremittera ärendet för en fördjupad och mer specificerad beskrivning av olika alternativ och kostnader. Denna lokaliseringsutredning är en revidering av lokaliseringsutredningen som gjordes 2019.

Olsfors växer och både skola och förskola bedöms ha ett växande barn- och elevunderlag. Det senaste årets statistik visar en ökning av barnfamiljer samtidigt som skolans och förskolans lokaler nyttjas fullt ut. Det akuta behovet av lokaler tillgodosågs med en fristående byggnad (Guldgruvan) på skolans område. Guldgruvan har använts både som förskola och fritidshem beroende på vart behoven varit störst. Just nu används den som fritidshem. Dock finns ett behov från både skola och förskola om utökning av lokaler. Örelundskolan byggdes för mer än 50 år sedan, med ett annat uppdrag än dagens skola. Under 2014 genomfördes en ombyggnation för att anpassa skolan till nutidens krav men elevantalet fortsätter att öka. Det innebär att det finns behov av ytterligare fler klassrum och andra lämpliga lokaler. Förskolan i Olsfors byggdes om 2012 för att kunna ta emot 80 barn. Förskolebyggnaden är ursprungligen upprättad för att vara lågstadieskola. Förslaget på lösning är att förskolebyggnaden ska återupptas för grundskoleverksamhet och att en ny förskola i 6 avdelningar med plats för 120 barn ska byggas, vilket innebär en utökning med 40 förskoleplatser.

Örelundsskolan är en kommunal F-6 skola i Olsfors och har läsåret 2020/2021, 145 elever, från förskoleklass till årskurs 6. Det är 18-28 elever i varje klass. Skolan utgår från åldershomogena klasser och från och med vt 2021 finns två fritidshemsavdelningar. Det är idag 85 elever inskrivna i fritidshemmet. Elever och pedagogisk personal är fördelade på tre arbetslag, åk F-3, åk 4-6 och fritidshem.



Figur 1. Befintlig placering av grundskola och förskola.

Söråns förskola är en kommunal förskola i Olsfors och har i dagsläget 75 barn inskrivna. Byggnaden har 780 i bruttototalarea och med rekommendation om 10-12 kvm/ barn blir maxantalet 80 barn vilket är uppnått sen ett antal år tillbaka. Statsbidraget för mindre barngrupper gör att förskolan har 75 barn istället för 80 barn. Under våren finns ytterligare 7 barn som önskat plats på Sörån men ej kunnat beredas. Förskolan är byggd för fyra avdelningar, två yngrebarnsavdelningar och två äldre barns avdelningar. Men de två äldre barns avdelningarna är delade i fyra mindre grupper. Förskolan är alltså byggd för fyra avdelningar men används som en förskola med sex avdelningar varav 10-15 barn per avdelning.

1.2 Ärendegång

- 1.2.1 *Lokalprogram för ny förskola och grundskola i Bollebygds kommun, upprättat 2017-10-09*
Lokalprogrammet anger de behov som Bildnings- och omsorgsförvaltningen har identifierat för ny förskola och grundskola inom kommunen.
- 1.2.2 *Bildnings- och omsorgsnämndens beslut 2017-11-27 § 113*
BON2017/356 Lokalbehov för förskola och skola i Olsfors

Bildnings- och omsorgsnämnden beslutar att överlämna behovet av lokaler för förskola och skola i Olsfors till kommunstyrelsen för vidare behandling.
- 1.2.3 *Kommunstyrelsens beslut 2018-01-22 § 6*
KS2017/317 Lokalbehov för förskola och skola i Olsfors

Kommunstyrelsen ger samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningarna för att tillmötesgå bildnings- och omsorgsnämndens lokalbehov för förskola och skola i Olsfors.
- 1.2.4 *Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2019-02-11 § 43*
SBN2019/19 Lokaliseringsutredning Olsfors

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ärendet återremitteras för en fördjupad och mer specificerad beskrivning av olika alternativ och kostnader
- 1.2.5 *Lokaliseringsutredning – Lokalisering och placering av kommunala verksamheter, upprättat 2019-08-23*
Utredningen kom fram till att område C.) Väster om Gesebolsvägen var den bästa lokaliseringen. Område C benämns som Område 1: Skolskogstomten i denna lokaliseringsutredning.

Efter att ärendet återremitterats kompletterades lokaliseringsutredningen med Område G.) Bäckvägen på grund av dess närhet till befintligt skolområde. Området utvärderades men uppfyllde inte ytkraven. Lokaliseringsalternativet har uteslutits inför denna lokaliseringsutredning.
- 1.2.6 *Verksamhetsplan 2020, upprättat 2020-01-03*
I investeringsbudgeten 2020 för Fastighetsenheten är projektet Förskola Olsfors inte kostnadsbedömt, förvaltningen behöver tillskriva nämnden förslag om att få ta i anspråk medel ur respektive investeringsport.
- 1.2.7 *Kommunstyrelsens beslut 2020-05-26 § 75*
KS2019/222 Planprioritering för Bollebygds kommun

Kommunstyrelsen antar ärendet ”Utredningsuppdrag förskola Olsfors” som nummer 4 av 9 i planprioriteringen 2020.
- 1.2.8 *Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2020-09-14 § 187*
SBN2020/177 Lokaliseringsutredning för förskola i Olsfors – ianspråktagande av medel

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner att medel tas i anspråk från investeringspost ”fastighet” ur budgeten år 2020 för genomförande av den geotekniska- och markmiljöutredning som krävs för lokaliseringsutredningen för förskola i Olsfors. Men inga utredningar beställdes det året.

1.3 Uppdrag och syfte

Den 22 januari 2018 (KS2017/317 § 6) gav kommunstyrelsen samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningarna för att tillmötesgå bildnings- och omsorgsnämndens lokalbehov för förskola och skola i Olsfors.

Syftet med lokaliseringsutredningen är att hitta och redovisa den mest lämpliga platsen för en ny förskola på 6 avdelningar i Olsfors.

1.4 Organisation

I arbetet har följande personer medverkat

Namn	Förvaltning	Ansvar och uppgifter
<i>Arbetsgrupp</i>		
Diddi Carlson	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Samhällsplanerare och rapportförfattare
Max Lundell	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Samhällsplanerare
Henrik Andersson	Development Partner	Konsult exploateringsingenjör
Daniel Kopp	Samhällsbyggnadsförvaltningen	VA-ingenjör
Kristina Axelsson	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Plan- och exploateringschef och granskare
<i>Referensgrupp</i>		
Jennie Wessbo	Samhällsbyggnadsförvaltningen	Lokalstrateg och granskare
Annelie Fischer	Utbildningsförvaltningen	Förvaltningschef och sakkunnig
Milena Lampret	Utbildningsförvaltningen	Rektor Örelundsskolan
Maria Elvingsson	Utbildningsförvaltningen	Rektor Söråns förskola
Joakim Mattsson	Södra Älvsborgs Räddningsförbund	Brandingenjör och sakkunnig

1.5 Behov

Utbildningsförvaltningen har behov av en ny förskola i Olsfors och samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det behövs en tomt på minst 6 500 kvm för en förskola med 6 avdelningar.

Lokalresursplanen 2020-2029 beskriver att Örelundsskolan under flera år har saknat lokalytor, det är den skola i Bollebygds Kommun som har minst kvm yta per elev. Förslaget på lösning är att Örelundsskolan tar över Söråns förskolas ytor och att en ny förskola med 6 avdelningar byggs.

Yta

- 6 avdelningar för sammanlagt 120 barn
- Byggnaden bör vara i 2 våningar
- Byggyta per barn 12 kvm, sammanlagt 1 440 kvm bruttoarea
- Friyta per barn 30-40 kvm, sammanlagt 4 800 kvm.
Minsta totala friytan är 3000 kvm enligt Boverket
- Total yta: 1440 + 4800 = 6240 kvm. Avrundas till 6500 kvm

Parkering och avstånd

- Personal cirka 20 anställda
- Bilparkering 45 % (+- 10 %) av antalet anställda, 9 parkeringsplatser för personal
- Bilparkering 15 % (+- 10 %) av antalet elever, 18 parkeringsplatser för föräldrar
- Sammanlagt 27 parkeringsplatser för bil
- Cykelparkering 15 % av antalet anställda, 18 cykelparkeringar
- Cykelparkering 12,5 % av antalet elever, 15 cykelparkeringar
- Sammanlagt 33 cykelparkeringar
- Varutransport 1 gång/vecka och sophantering med mera
- 500 – 1 000 m avstånd till reningsverket i Olsfors

Parkeringsnorm för bilar i Bollebygds kommun

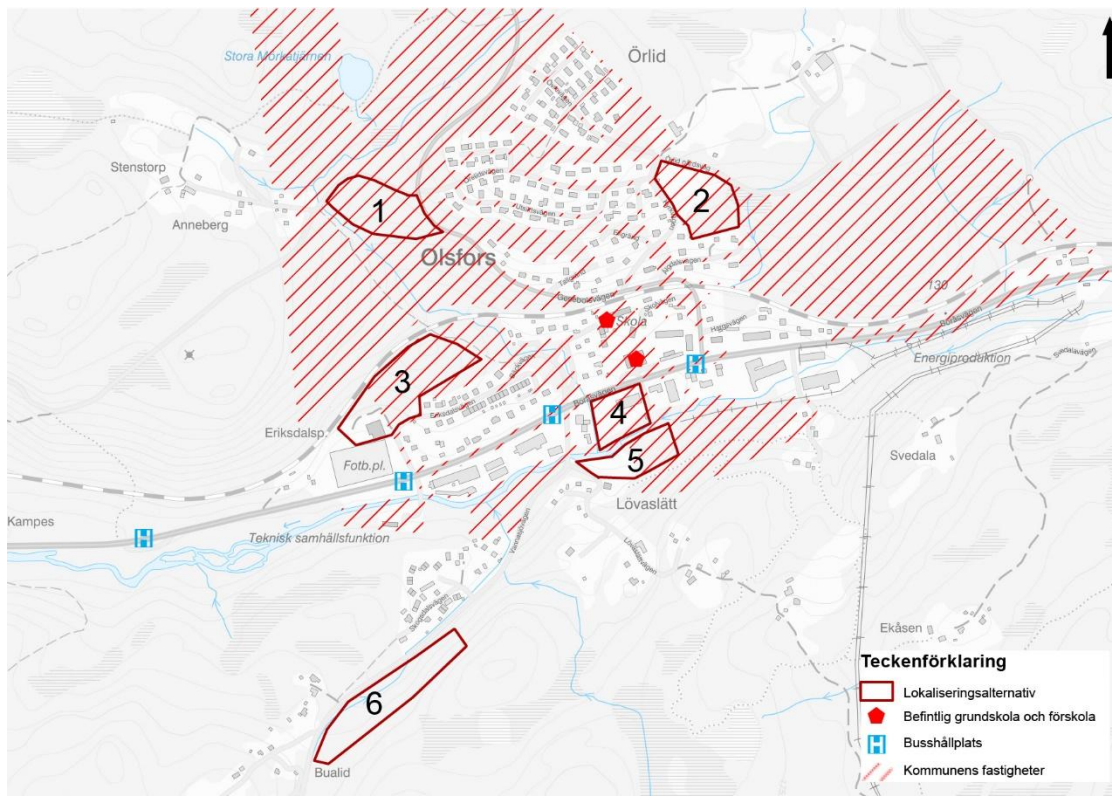
Parkeringsnormen är från år 2009 och behöver uppdateras. Normtal för skolor och förskolor har inte tagits fram i parkeringsnormen. Vad framtagandet motiverades detta med att behovet för parkering till skolverksamhet kan variera mycket beroende på lokalisering och storlek på verksamheten. En särskild utredning måste göras i dessa fall. Förskolor bedöms ha ett större behov av parkeringsplatser jämfört med skolor eftersom barnen som ska till förskolan lämnas med bil i större utsträckning. Hur skolan ligger i förhållande till kollektivtrafik och bostäder har också betydelse. Parkeringsstalen i denna lokaliseringstudie är en uppskattning för att ge vägledning om vilka ytor som krävs för bil- och cykelparkering.

1.6 Avgränsning av utredningsområde

Utredningsområdet begränsas till Olsfors tätort eftersom närhet till bostäder, infrastrukturnät och kollektivtrafik anses väsentligt.

I denna lokaliseringstudie har 6 olika alternativ utretts:

- Område 1: Skolskogstomten
- Område 2: Kyrkvägstomten
- Område 3: Eriksdalstomten
- Område 4: Sågdammstomten
- Område 5: Omegatomten
- Område 6: Vannasjötomten



Figur 2. Kommunägd mark skrafferat i rött.

2. Bedömningskriterier

2.1 Barnkonventionen

Barnkonventionen har blivit lag vilket innebär att barn och ungas rättigheter stärks. Det finns fyra grundläggande principer som alltid ska beaktas när det handlar om frågor som rör barn¹:

1. Alla barn har samma rättigheter och lika värde
2. Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn
3. Alla barn har rätt till liv och utveckling
4. Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad

Denna lokaliseringsutredning tar hänsyn till dessa fyra punkter och särskilt när det gäller punkt 2 och 3. En ny förskola i Olsfors ger fler barn i närområdet möjlighet till lärande och en god utveckling. Det kommer att ses över hur barns perspektiv fortsatt kan inkluderas i projektet med en ny förskola. En möjlig idé är att involvera barn i utformningsarbetet av förskolans inne- och/eller utemiljöer.

2.2 Bedömningskriterier

Utvärderingen av olika alternativa lokaliseringar har skett utifrån flera parametrar, huvudsakligen utifrån 8 olika kategorier och huvudfrågor. Kategorierna baseras på kommunens planberedningsmall som används för att bedöma inkomna planbeskedsansökningar (se bilaga 1). De 8 kategorierna är baserat på 3 prioriteringsnivåer. Den första och grundläggande prioriteringsnivån (X) redogör de övergripande förutsättningarna som samtliga alternativ måste förhålla sig till. Det ska poängteras att prioriteringsnivån inte är lägst i den bemärkelsen att den har mindre betydelse, utan mer att den är av en övergripande karaktär. Den andra prioriteringsnivån (II) redogör för de förutsättningar och risker som sannolikt kan hanteras byggt tekniskt eller med strategisk utbyggnad. Den högsta prioriteringsnivån (I) redogör de viktigaste och mest avgörande kriterierna för ändamålet förskoleverksamhet.

Prioriteringsnivå	Rubrikordning	Kategori
X	1.	Strategisk planering och styrdokument
X	2.	Grön infrastruktur, grönområdesplan och kompensationsåtgärder
II	3.	Markens förutsättningar
II	4.	Teknisk infrastruktur
I	5.	Hållbart resande och trafik
I	6.	Tillgänglighet och trygghet
I	7.	Störningar och utredningsbehov
I	8.	Genomförande och ekonomi

¹ [Barnkonventionen - UNICEF Sverige](#)

1. Strategisk planering och styrdokument

Huvudfråga: Vad anger de övergripande strategiska dokumenten och styrdokumentet om tätortens utveckling bland annat när det gäller bostäder och befolkningsutveckling?

2. Grön infrastruktur, grönområdesplan och kompensationsåtgärder

Huvudfråga: Vad anger övergripande naturvärdesinventeringar, grönområdesplaner för tätorten?

3. Markens förutsättningar

Huvudfråga: Hur ser markens förutsättningar ut när det gäller stabilitet, risker och tillgänglighet?

4. Teknisk infrastruktur

Huvudfråga: Hur ser den tekniska infrastrukturen ut när det gäller ledningar och risker?

5. Hållbart resande och trafik

Huvudfråga: Hur ser vägstrukturen ut och vilka möjligheter finns det för hållbart resande?

6. Tillgänglighet och trygghet

Huvudfråga: vilken service finns i närheten? Gångavstånd anses vara inom cirka 500 meter)

7. Störningar och utredningsbehov

Huvudfråga: Vad säger övergripande riskutredningar och är den tillämpbar? (buller och vibrationer, farligt gods, störande verksamheter, översvämning, etc.)

8. Genomförande och ekonomi

Huvudfråga: Hur ser det ut när det gäller ansvarsfördelning, avtal och ekonomiska kostnader?

3. Bedömning

3.1 Strategisk planering och styrdokument

Översiktsplanen från år 2002 (ÖP 02) och utvecklingsplanen för Olsfors och Hultafors från år 2008 gäller fortfarande men är inte längre aktuella. Framtagande av ny översiktsplan pågår och kommer att ersätta de två nämnda styrdokumenterna.

Översiktsplanen 2022 samrådshandling (ÖP 2022) och Lokalresursplanen 2020-2029 är två kommunövergripande dokument som anger och beskriver riktningen på bostadsbebyggelsen och befolkningsökningen. En befolkningsökning anges i båda dokumenten och i lokalresursplanen finns prognosen att antalet barnfamiljer i Olsfors kommer öka. De två styrdokumenterna är inte antagna än men är mer aktuella och ger en bättre bild av nuläget, kommunens framtidsvision samt framtidsprognoser.

3.1.1 Översiktsplan 2002

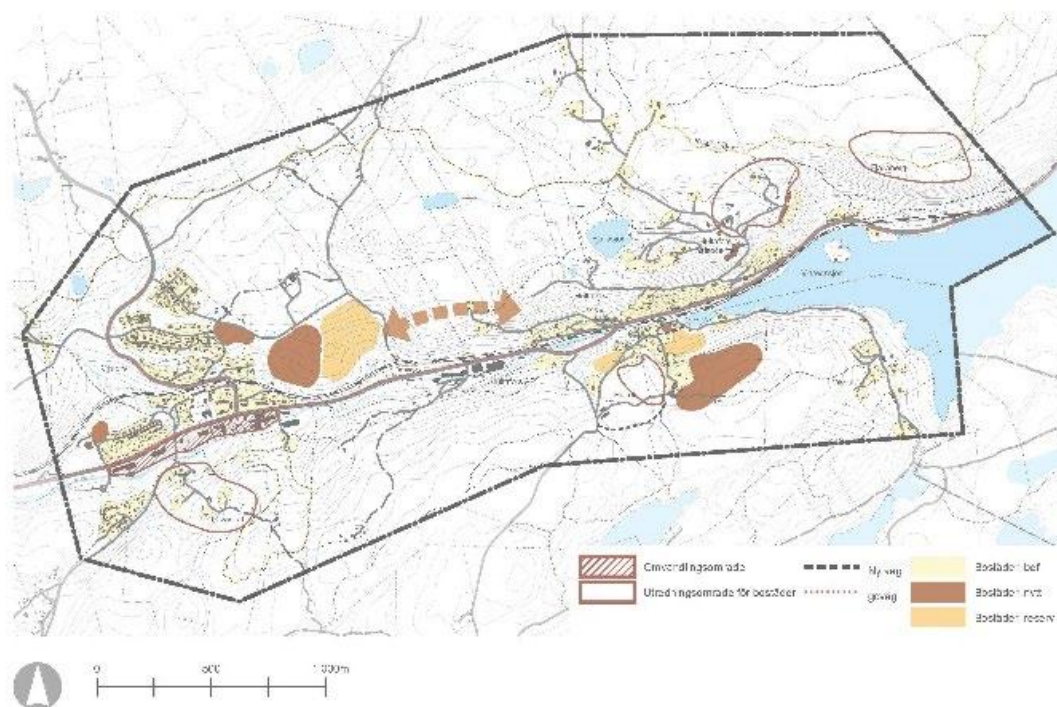
Den gällande översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 2002-02-07. Arbetet pågår med att förnya översiktsplanen och enligt tidplanen beräknas ett antagande år 2022.

Huvuddelen av den styrda bostadsbebyggelsen ska ske i tätorterna. Det är viktigt att orterna ges möjlighet att behålla och utveckla sin livskraft. En stor del av ÖP 02 hänvisar till utvecklingsplanen för Olsfors Hultafors.

3.1.2 Utvecklingsplan för Olsfors Hultafors

Utvecklingsplanen antogs av kommunfullmäktige 2008-09-18. Därför ses planens aktualitet över i samband med den nya översiktsplanen (ÖP 2022).

Utgångspunkt är i huvudsak att nya bostadsområden ska ligga med närhet till befintlig bebyggelse och till kollektivtrafik. Utvecklingsplanens inriktning är att Olsfors och Hultafors på sikt ska växa närmare varandra. Tyngdpunkten i Olsfors föreslås därför i den östra delen av orten. På längre sikt ses de båda orterna knytts samman uppe på höjderna. Även en varierad bebyggelsestruktur med ett tillskott av mindre lägenheter i ortens centrala lägen föreslås.



Figur 3. Utvecklingsplan Olsfors och Hultafors.

Nära Örelundsskolan finns "Skolskogen", ett skogsområde som har ställts i ordning och har använts aktivt i undervisningen. I området finns vindskydd och små broar som leder över en å.

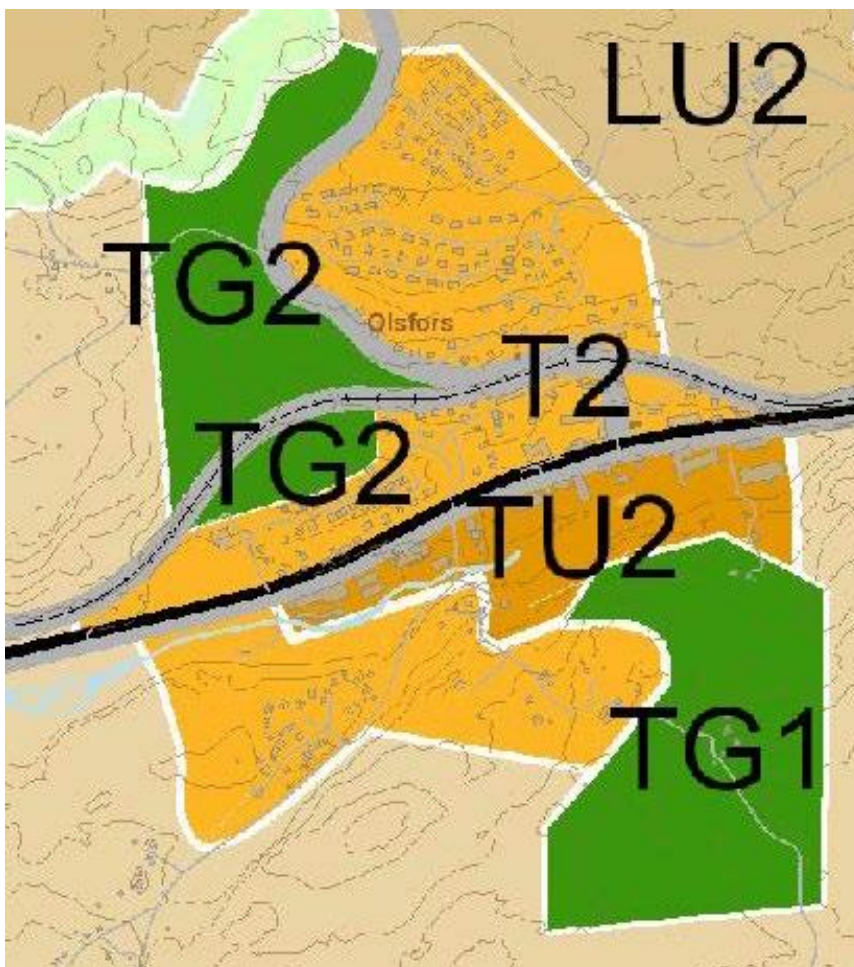
Där Gesebolsvägen passerar järnvägen i en smal tunnel regleras trafiken idag med trafikljus. Tunneln är mycket smal och nyttjas av alla trafikant, även gång- och cykeltrafikant. Utvecklingsplanen hänvisar till en vägutredning, utförd av GF konsult AB 08-01-29, som har studerat kapaciteten genom tunneln och bedömer att den är god och kommer vara god i framtiden med den utbyggnad som föreslås. Det ska dock tilläggas vägutredningen endast har utrett bostadsutveckling och inte placering av kommunal verksamhet som förskola norr om järnvägen.

3.1.3 Översiktsplan 2022 samrådshandling

Befintlig bostadsbebyggelse är främst lokaliserad till norra delen av tätorten. Översiktsplanens samrådshandling föreslår två utvecklingsstrategier för Olsfors: (T2) förtätning inom befintligt nät med cirka 100 bostäder och (TU2) omvandling av industrimark till bostäder och handel.

I utvecklingsstrategi T2 föreslås att huvuddelen av de nya bostäderna lokaliseras till de norra delarna av orten där det redan finns ett väl utbyggt vägnät. Det kan även finnas möjligheter till förtätning i Lövaslätt söderut. Inom det befintliga bebyggelseområdet bedöms cirka 100 bostäder kunna byggas.

I utvecklingsstrategi TU2 föreslås att den centrala delen av industriområdet i Olsfors, längs väg 1757, omvandlas till handel och bostäder. Industriområdet ger ett enformigt intryck och orten skulle tillföras många kvaliteter om de centrala delarna kunde göras mer levande. Det finns dock flera aspekter som måste undersökas vidare bland annat förekomst av markföroreningar och bullernivåer från väg 1757. Inom utvecklingsområdet, men söder om Sörån, ligger Omegastugan. Avsikten är inte att förändra detta men kommunen vill utreda möjligheten till att placera en ny förskola i anslutning till anläggningen.



Figur 4. Översiktsplan 2022 samrådshandling.

3.1.4 Dialog översiktsplan

Tidigt i arbetet med översiktsplanen hölls en medborgardialog och medborgare i Olsfors fick bland annat tillfälle att svara på vilka de platser de passar bäst för en ny förskola. De platser som Olsforsborna tycker passar bäst för en ny förskola är:

- **Örelid**
(Den norra och tätbebyggda delen av Olsfors. Utredds som Område 2: Kyrkvägstomten)
- **Mellan skolskogen och Gesebolsvägen**
(Utredds som Område 1: Skolskogstomten)
- **SportJohans gamla lokaler vid Boråsvägen**
(Vid Olsfors östra entré. Är inte med som lokaliseringsalternativ)
- **Centralt**
(Utredds som Område 3, 4 och 5)
- **Nära den gamla förskolan**
(Utredds som Område 3, 4 och 5)
- **Mitt emot befintlig förskola**
(Utredds som Område 4)
- **Nära Göteborgsvägen för att föräldrar ska kunna åka buss**
(Utredds som Område 2, 3, 4 och 5)

SportJohans gamla lokaler vid Boråsvägen har sållats bort och är inte med som lokaliseringsalternativ eftersom den är privatägd och används idag. Området har dock likande förutsättningar med Område 4: Sågdammstomten, där marken till skillnad från SportJohans gamla lokaler är kommunägd. För de centrala lägena som föreslogs har tre lokaliseringsalternativ identifierats och utretts som Område 4: Sågdammstomten, Område 5: Omegatomten och Område 3: Eriksdalstomten.

3.1.5 Lokalresursplan 2020-2029

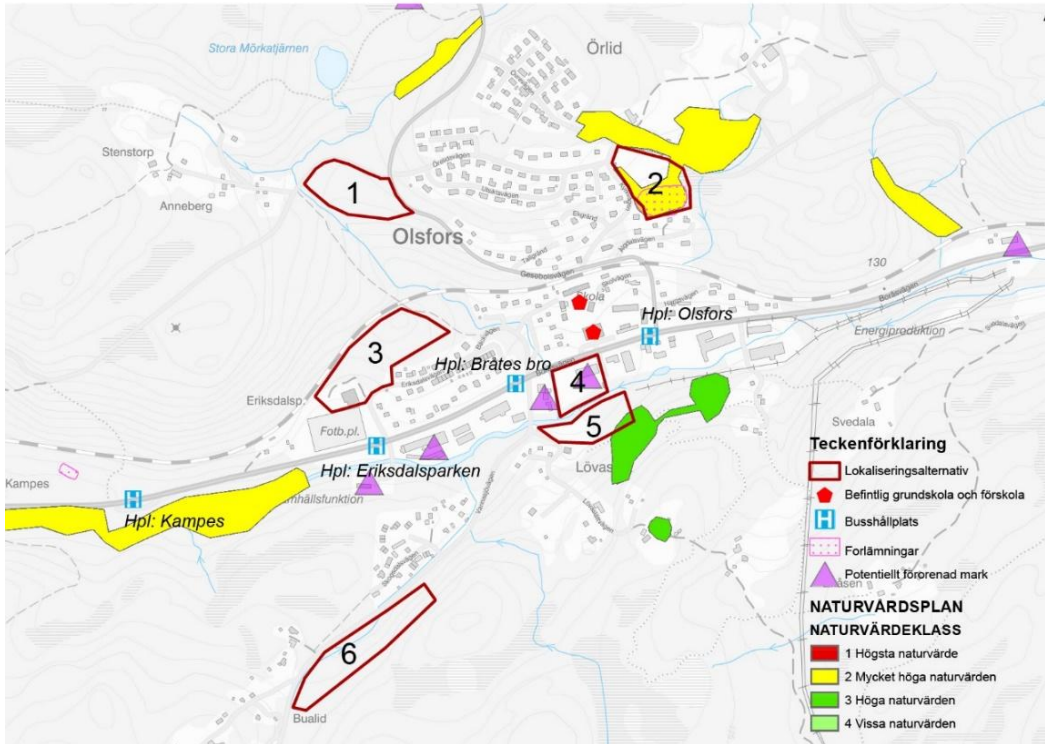
Olsfors växer och både skola och förskola bedöms ha ett växande barn- och elevunderlag. Det senaste årets statistik visar en ökning av barnfamiljer samtidigt som skolans och förskolans lokaler nyttjas fullt ut.

Antalet yngre barn mellan 1 och 5 år förväntas öka inom kommunen med ca 230 och antalet barn mellan 6 och 15 år förväntas öka med ca 270 fram till år 2029. Ökningen innebär att det saknas platser och verksamheten behöver byggas ut för att möta det utökade behovet. Framst gäller det förskola, grundskola och grundsärskola för Bollebygds tätort samt Olsfors.

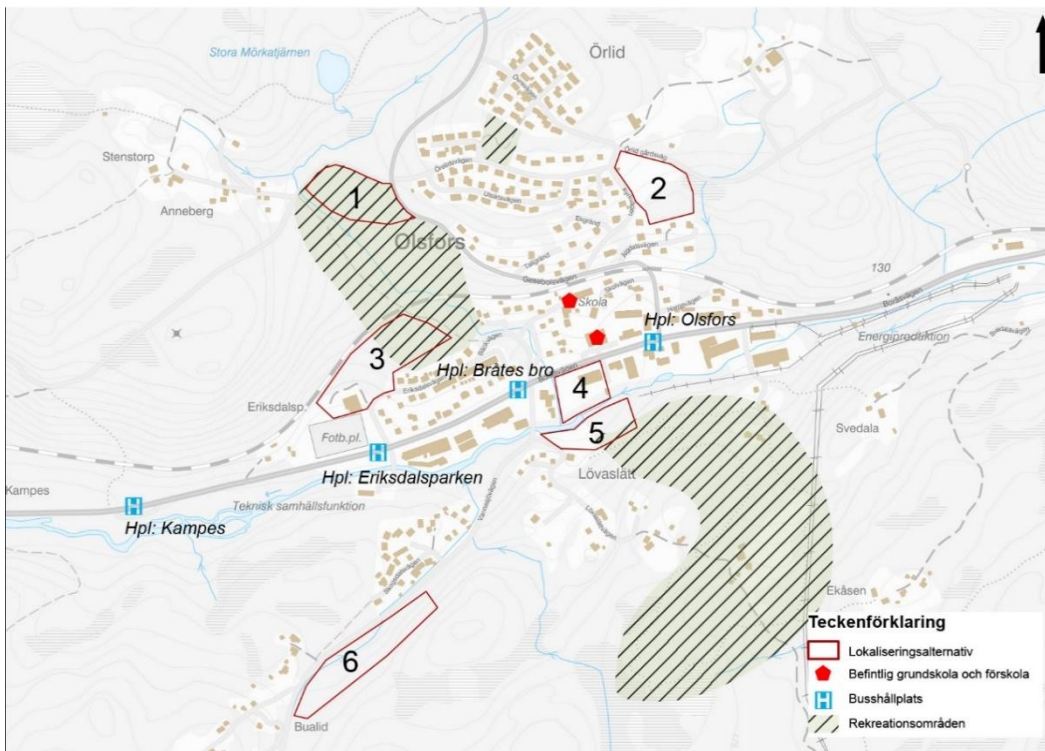
Olsfors tätort saknar biblioteksfilial sedan flertalet år (8 år) utifrån att lokalerna används av skola och förskola. Det är en brist som kan åtgärdas i samband med utbyggnad av skola och förskola. Det finns behov av att se över huvudbibliotekets lokalkapacitet och att se över samlokalisering med skola/förskola för en biblioteksfilial i Olsfors. Konceptet Meröppet skulle kunna vara en utvecklingsform både i centralorten och Olsfors.

3.2 Grön infrastruktur, grönområdesplan och kompensationsåtgärder

Två sammanfattande bilder av de rekreativevärden samt natur- och kulturvärden som finns i Olsfors. Förutsättningarna för varje lokaliseringalternativ beskrivs mer i nästa kapitel.



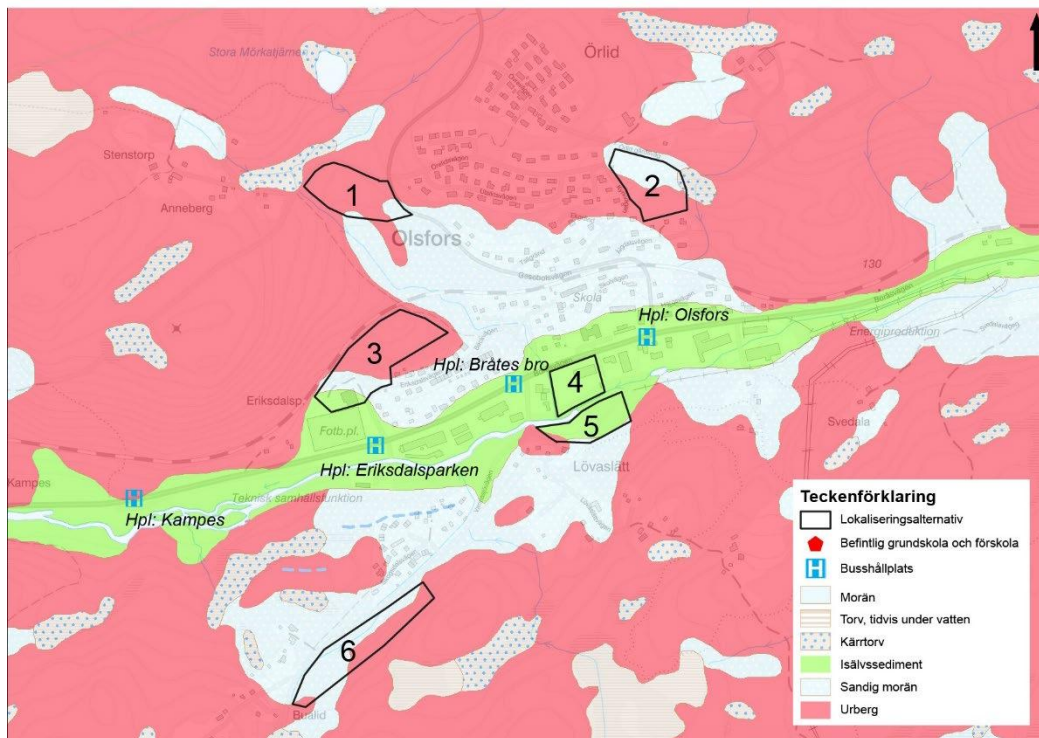
Figur 5. Natur- och kulturvärden.



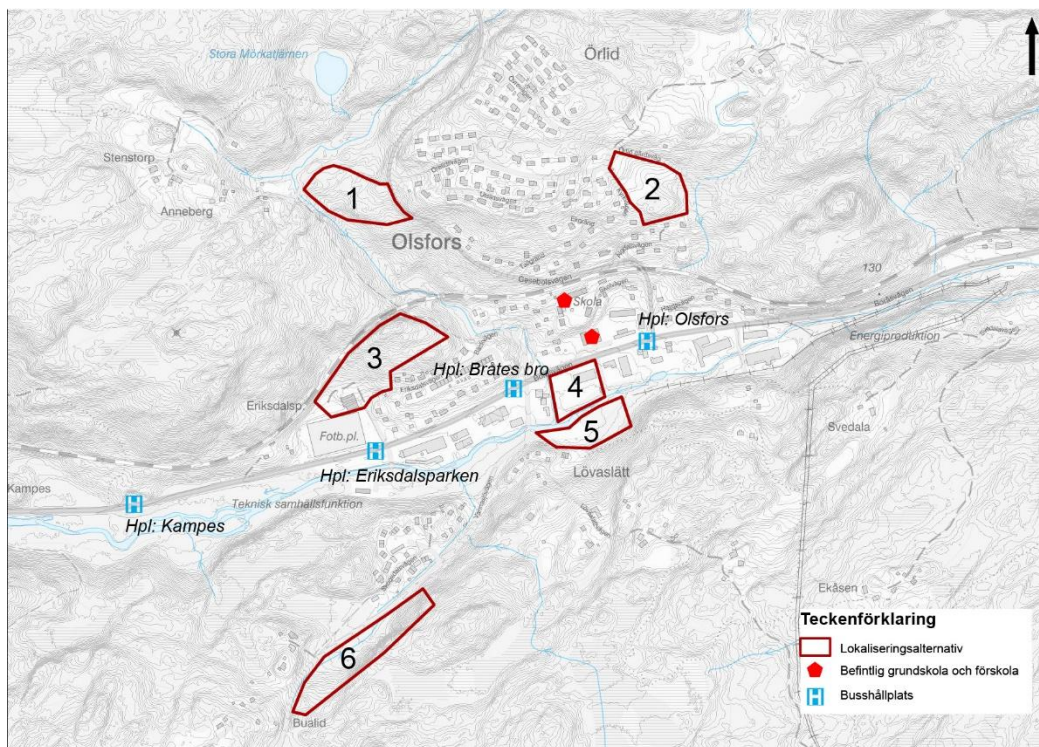
Figur 6. Rekreativevärden och målpunkter

3.3 Markens förutsättningar

Två sammanfattande bilder av de översta jordlagren och höjdkurvorna. Förutsättningarna för varje lokaliseringalternativ beskrivs mer i nästa kapitel.



Figur 7. Jordlager.



Figur 8. Höjdkurvor.

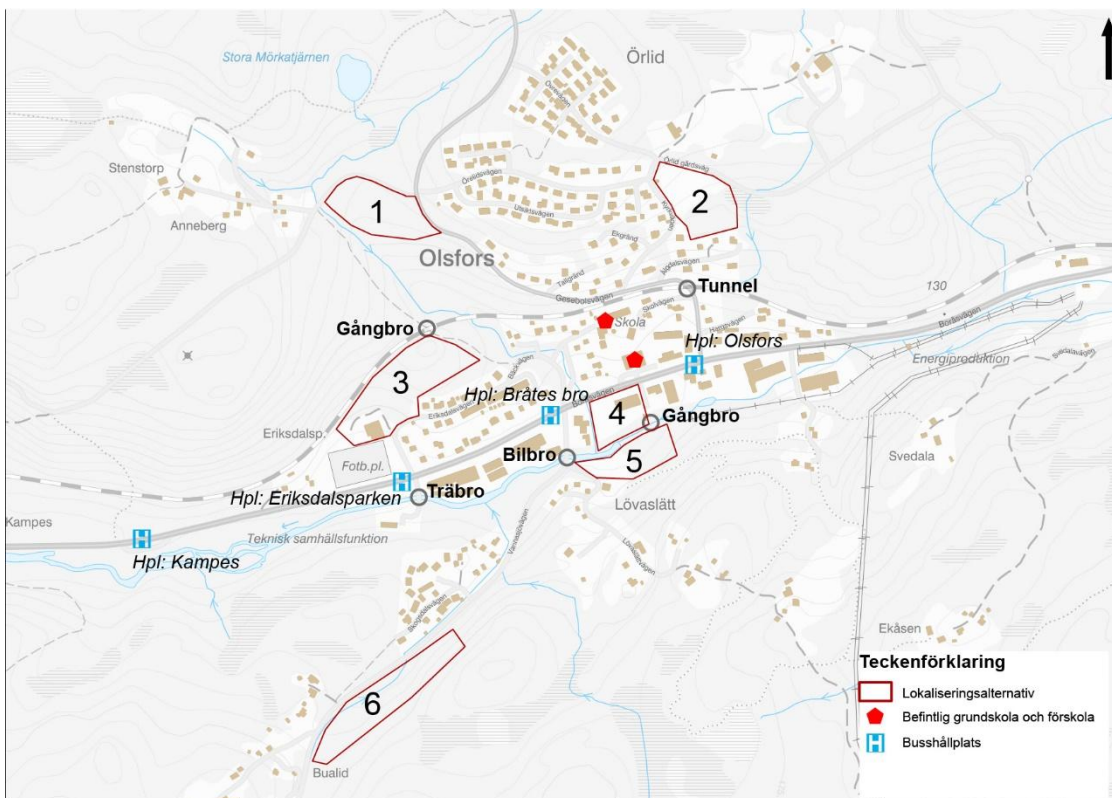
3.4 Teknisk infrastruktur

Förutsättningarna för varje lokaliseringalternativ beskrivs mer i nästa kapitel.

De flesta av lokaliseringalternativen har problem med tillgång till brandpost, antingen vad gäller avstånd eller tillgänglig flödeskapacitet, eller både och. Om det innebär höga kostnader för att uppnå närhet till brandpost med 1200 L/min får alternativ undersökas.

3.5 Hållbart resande och trafik

En översiktlig karta på förbindelserna. Förutsättningarna och avstånd för varje lokaliseringalternativ beskrivs mer i nästa kapitel.



Figur 9. Busshålplatser, broar och järnvägstunnel.

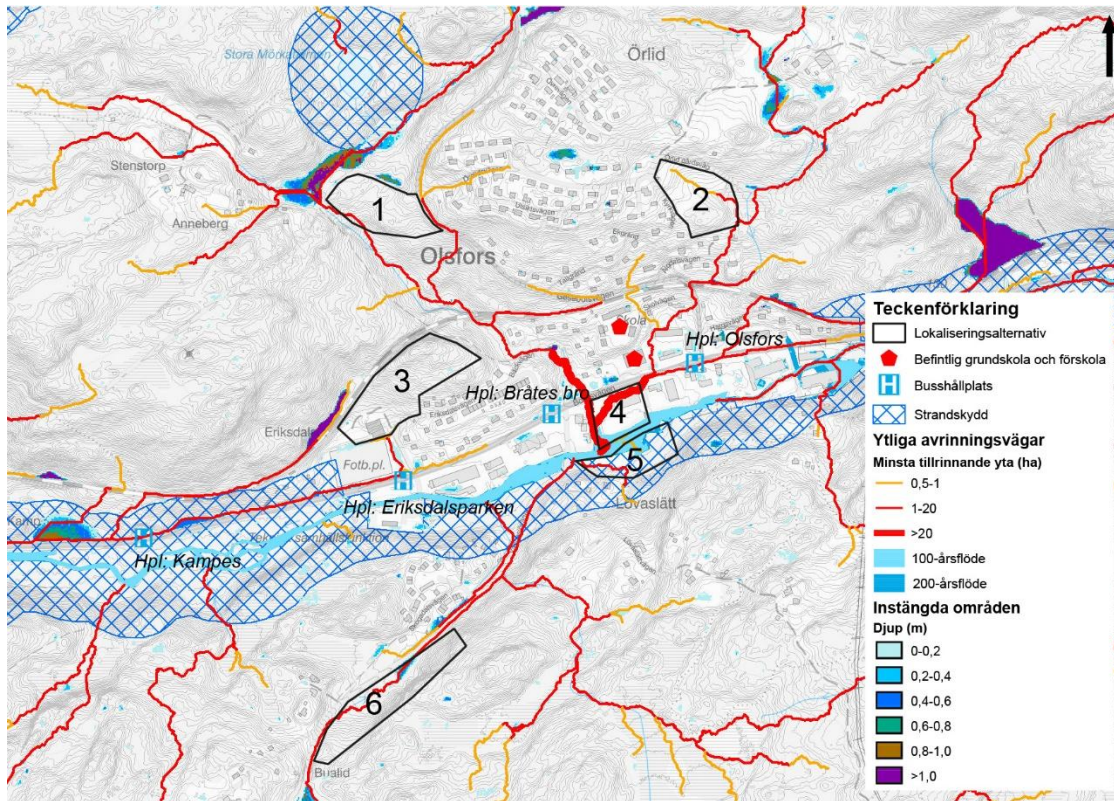
3.6 Tillgänglighet och trygghet

Förutsättningarna för varje lokaliseringalternativ beskrivs mer i nästa kapitel.

God tillgänglighet möjliggör för att så många som möjligt kan delta i samhället på lika villkor. Den byggda miljön ska kunna användas både av personer som har full rörlighet och personer som använder hjälpmedel. En god tillgänglighet för barn ger i många fall även god tillgänglighet för andra samhällsgrupper.

3.7 Störningar och utredningsbehov

En översiktlig karta på ytliga avrinningsvägar, översvämningrisk och strandskydd. Förutsättningarna för varje lokaliseringalternativ beskrivs mer i nästa kapitel.



Figur 10. Strandskydd och översvämningrisk.

3.8 Genomförande och ekonomi

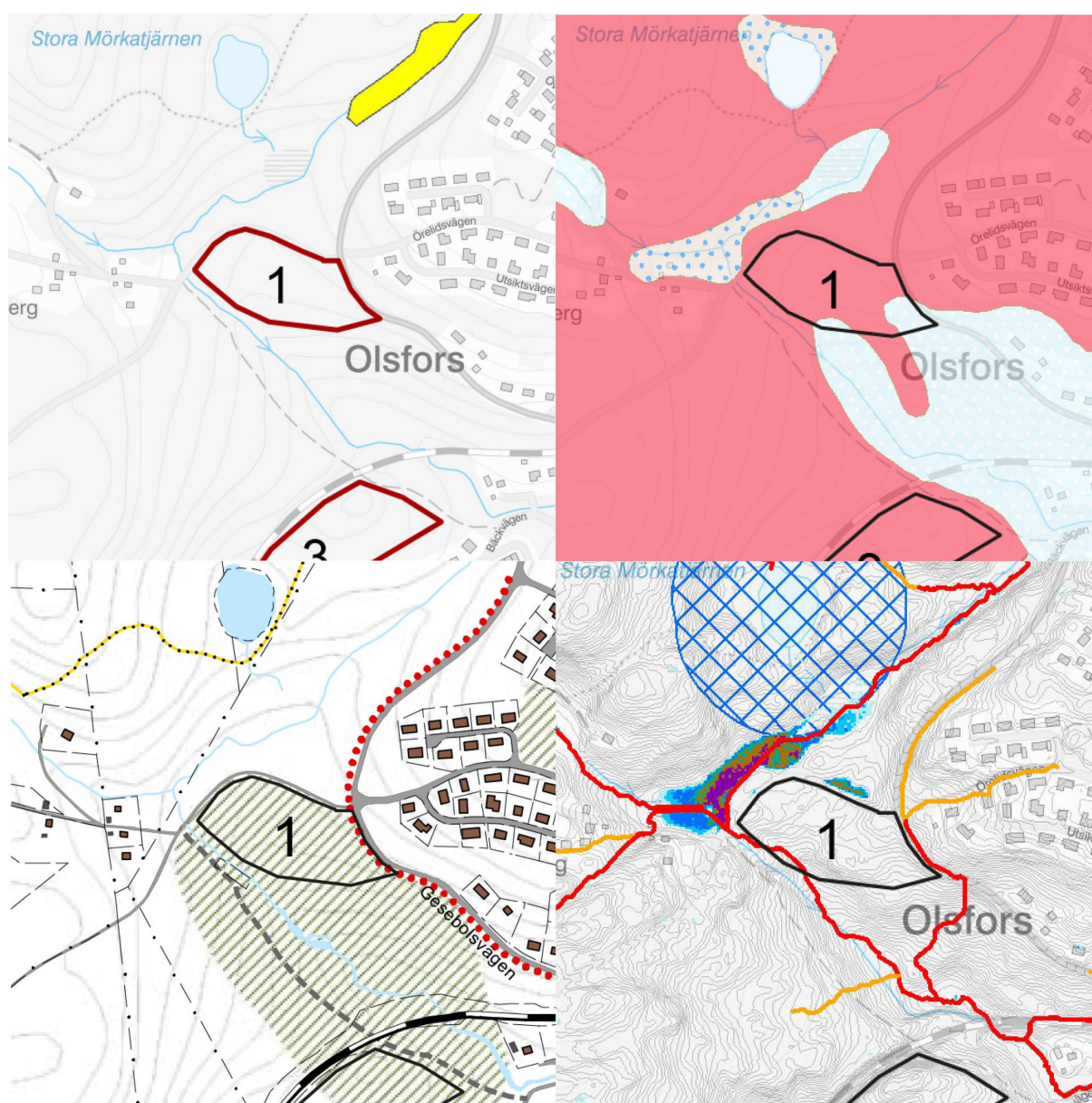
Förutsättningarna för varje lokaliseringsalternativ beskrivs mer i nästa kapitel.

Utvärderingen tar hänsyn till förväntade kostnader och genomförande under byggtiden samt utredningskostnader i samband med detaljplan. Samtliga kriterier vägs samman och grova uppskattningar görs för varje lokaliseringsalternativ.

4. Utredda alternativ

4.1 Område 1: Skolskogstomten

Området består idag av skog med höga värden och till stora delar av urberg eller tunt ytlager morän. Även om förskolan skulle ha närhet till den skolskog som finns kvar skulle det innebära att dessa höga värden går förlorade vid exploatering. Gångavståndet till kollektivtrafiken är cirka 700-800 m, vilket går emot ett av de uppsatta kriterierna Området är utanför dagens verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten och dagvatten (fastighet) men det finns möjligheter att ansluta till dricksvatten och spillvatten vid tomtgräns. Det finns inga utpekade översvämningsrisker och området är utanför strandskyddat område men inom avrinningsområdet till Sörån.



Figur 11. Natur- och kulturvärden u.t.v. Jordlager u.t.b. Rekreativvärden och målpunkter n.t.v. Strandskydd och översvämningsrisk n.t.b.

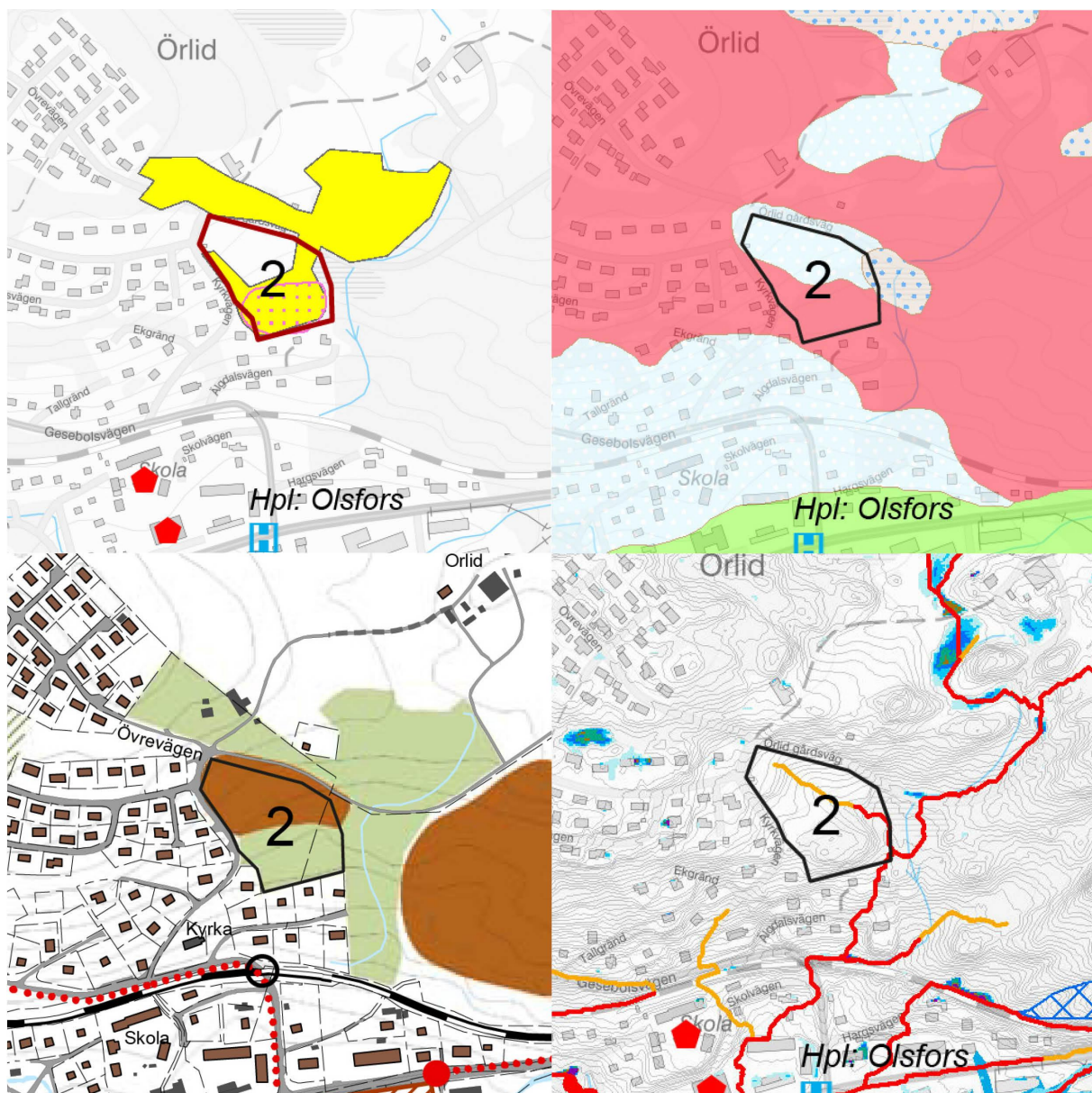
Fastighet	Del av Örlid 1:2
Fastighetsägare	Kommunen
Adress	Gesebolsvägen
Area	10 000 kvm
Gällande detaljplan	Utanför detaljplanelagt område
STRATEGISK PLANERING & STYRDOKUMENT	
	Området pekas i ÖP2022 ut som grönområde och är därför inte förenligt med kommande översiktsplan. Bostadsutvecklingen föreslås som förtätning inom befintligt bostadsområde främst i norra delen av tätorten men även i södra delen. Lokaliseringsalternativet är i utkanten det tätbebyggda bostadsområdet i norra delen.
GRÖN INFRASTRUKTUR	
Närhet grönområden	Det finns grönområden i direkt anslutning. Det är cirka 650 m till fotbollsplan och 960 m till elljusspår.
Kulturobjekt	I området så finns det en kulturlämning
Skogsbruksplan & naturvärden	Högt värde. Nyplantering av träd kommer ske våren 2021. Området vid Skolskogen har avverkats nyligen (avd 132). Avverkningen upprörde invånare och det fanns önskemål om att inte göra avverkningen alls. Dialog har skett med de som har avverkat skogen vilka har varit väldigt försiktiga och lämnat mer skog än de normalt gör vid avverkning. Nyplantering av området är redan beställt eftersom att man som skogsägare har en skyldighet att återplantera efter att man har avverkat. När tillstånd för att avverka söktes skrevs att man avsåg att återplantera. Om man avverkar för att bygga så ska det framgå av anmälan man skickar till Skogsstyrelsen då man måste ange att man ämnar ställa om marken för annan användning. Park- och avfallsenheten bedömer att området vid avd. 132 inte alls är lämpligt att bygga på. Ur skogsbruksplanen avdelning 132 Utökad beskrivning: Gränsar till Örlidvägen. En blandbarrskog med enstaka lövträd. Stig leder parallellt med bäcken. Åtgärdscommentarer: Överhållning av beståndet i dagsläget. Se till att ris och grenar hålls borta från stig. Eventuella vindfällen över stig tas bort.
Lagskyddad natur	Nej
MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR	
Jordarter	Området består till stora delar av urberg eller tunt/osammanhängande ytlager morän
Typ av mark	Skog
Topografi	Höjdskillnader och sluttningar
TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vilka strukturer finns runt omkring?	Inga ledningar i området som behöver flyttas. Det finns möjligheter att koppla på nät. Gatubelysning ägs av samfällighet.

	<p>Dricksvatten- och spillvatten: nära tomtgräns längs Gesebolsvägen.</p> <p>Dagvatten: fastighetsägaren ansvarar troligtvis för dagvatten (ej inom verksamhetsområde).</p> <p>Brandpost: 500 m, ej ok.</p> <p>Dricksvattenledning, spillvattenledning, utlopp för kommunalt dagvatten finns på fastigheten (flytt av dagvattenledning kan krävas), el, väg</p>
Vad är kapaciteten på befintliga strukturer?	<p>Vatten och spillvatten: OK</p> <p>Dagvatten: dagvattenledningar saknas men dagvatten bör gå att släppa mot naturmark efter fördröjning.</p> <p>Brandvatten: Utredning krävs. Troligtvis hög kostnad att bygga ut brandvatten p.g.a. bl.a. tryckstegring sannolikt krävs.</p> <p>Järnvägstunneln är ett hinder och det finns små marginaler för utökning.</p>
HÅLLBART RESANDE & TRAFIK	
	<p>Gesebolsvägens väghållare är Trafikverket och västra vägen mot Anneberg är enskild och ägs av Slättåsens samfällighetsförening.</p> <p>Trafikverkets järnvägstunnel berörs.</p>
Allmänhetens rörelsemöjligheter	Smal bilväg utan trottoar och gångstig genom skogen
TILLGÄNGLIGHET & TRYGGHET	
	<p>Från Boråsvägen måste en smal tunnel under järnvägen, som också är riksintresse, med trafikljus passeras. Boråsvägen och järnvägstunneln kan utgöra fysiska barriärer</p> <p>Det finns en gångbana utmed ena sidan Gesebolsvägen. Ifall biltrafiken stärks behöver det undersökas ifall gång- och cykelvägarna är fortsatt trafiksäkra.</p>
Avstånd till kollektivtrafik	Det är cirka 710 m gångavstånd till busshållplats Bråtes bro via skogsstigen och cirka 800 m till hållplats Olsfors via Gesebolsvägen.
Kommunal och kommersiell service	Endast bostäder inom 500 m. Med gångstigen igenom skolskogen är det cirka 750 m respektive 900 m med bilvägen till befintligt skolområde och den kommersiella servicen i orten.
Samnyttja med befintlig skola	Det är cirka 850 m och därför färre möjligheter att samlokalisera med befintlig skolverksamhet.
Verksamhetens framtida behov	Det finns möjlighet att expandera verksamheten men på bekostnad av natur- och rekreationsvärden.
STÖRNINGAR & UTREDNINGSBEHOV	
Föroreningar	Området har inte varit bebyggt och kommunen har ingen anledning att tro att marken är förorenad.
Avstånd till järnväg	Cirka 280 m, utanför zon för farligt gods
Strandskydd	Ej inom strandskyddat område
Närhet till vattendrag som ställer högre krav på rening	Avrinningsområde som ansluter till Sörån
Översvämningsrisk	Området har ingen utpekad översvämningsrisk
Utredningar	Geoteknik, några prover för markmiljö, naturvärden och parkering

<i>GENOMFÖRANDE & EKONOMI</i>	
	Spränga berg, fyllning, samhällskostnad i att förlora natur- och rekreationsvärden
Sammanfattning av motstridigheter/konflikter	Nära till merparten av ortens bostäder men långt till kollektivtrafik. Värdefulla skog. Bäckravinen kommer att bli ett viktigt rekreativt inslag i framtiden. Svårt att angöra området.
Bedömning	Ej lämplig, främsta anledningarna är passagen genom järnvägstunneln, avståndet till kollektivtrafiken och de höga rekreationsvärdena.
Kostnadsbedömning	Troligtvis låga utredningskostnader i detaljplan. Eventuell sprängning alternativt uppfyllnad som fördyrande exploateringskostnader.
Långsiktigt hållbar placering (närhet och ortens framtida utveckling som viktiga faktorer)	Närhet till befintliga och framtida bostäder men långt till centrala Olsfors, kollektivtrafik och grundskolan. Det finns möjlighet att expandera verksamheten. Men på bekostnad av natur- och rekreationsvärden.
Rangordning	2 av 6

4.2 Område 2: Kyrkvägstomten

Området utgör idag en äng med sandig morän och cirka 530 m till kollektivtrafik. Det är utanför strandskyddat område men möjlig fornlämningar finns i södra änden av ängen. Höga natur- och kulturvärden har identifierats i området eller i direkt anslutning. Området sluttar ner mot Sörån och Kyrkvägen till området är smal och brant.



Figur 12. Natur- och kulturvärden u.t.v. Jordlager u.t.b. Rekreativvärden och målpunkter n.t.v. Strandskydd och översvämningsrisk n.t.b.

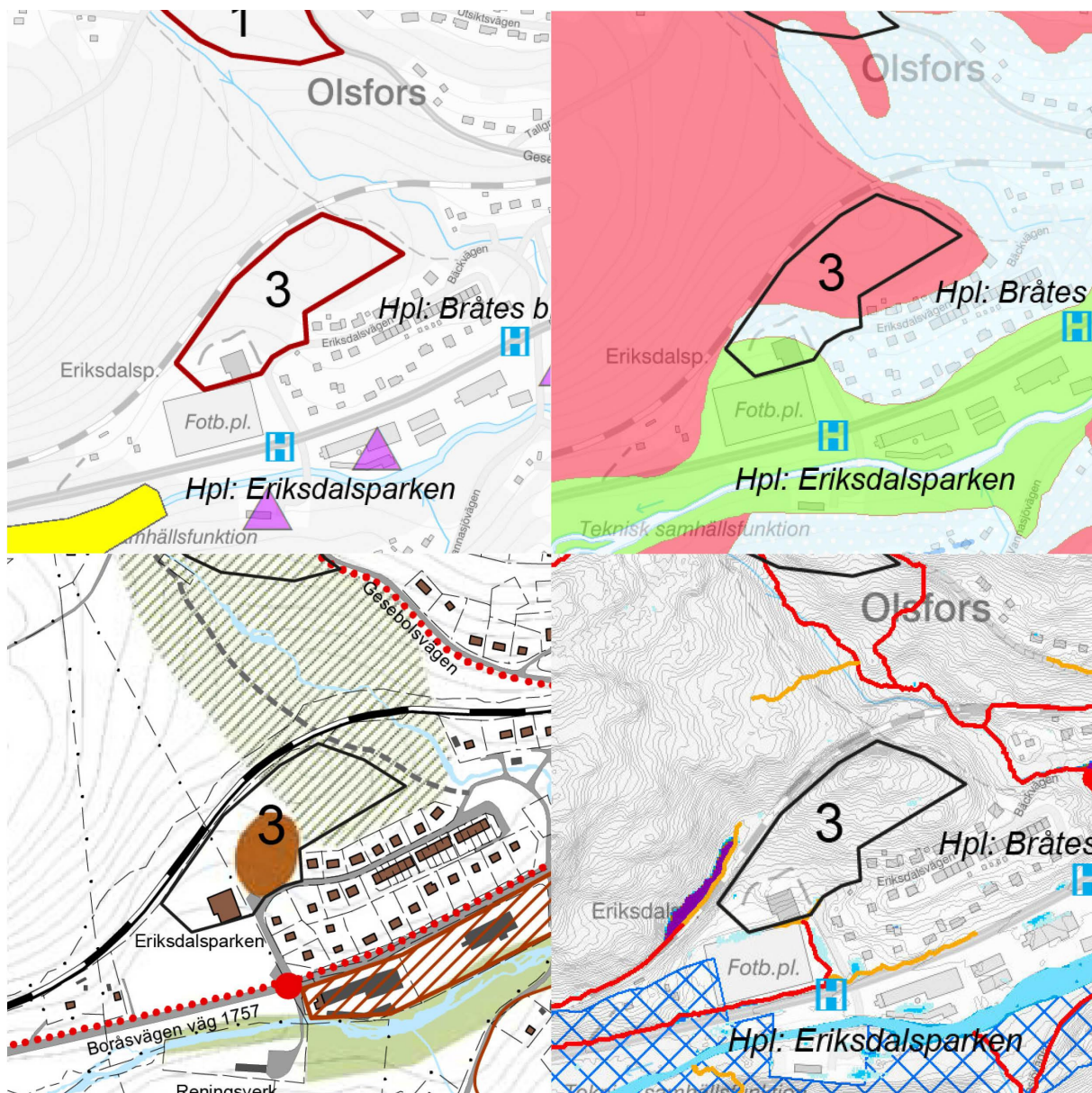
Fastighet	Del av Örlid 1:2
Fastighetsägare	Kommunen
Adress	Kyrkvägen
Area	7 500 kvm
Gällande detaljplan	Utanför detaljplanelagt område
STRATEGISK PLANERING & STYRDOKUMENT	
	Bostadsutvecklingen föreslås som förtätning inom befintligt bostadsområde främst i norra delen av tätorten men även i södra delen. Lokaliseringsalternativet är i utkanten det tätbebyggda bostadsområdet i norra delen.
GRÖN INFRASTRUKTUR	
Närhet grönområden	Grönområden finns i nära anslutning. Det är cirka 500 m till fotbollsplan och 1,3 km till fotbollsplanen.
Kulturobjekt	Möjliga fornlämningar i södra änden
Skogsbruksplan & naturvärden	Naturvärdesinventeringen har identifierat värden omkring ängen. Det finns grova ädellövträd i sydsluttning, skyddsvärd kryptogramflora.
Lagskyddad natur	Ja biotopskydd och fornlämningar
MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR	
Jordarter	Sandig morän. Medelhög sårbarhet för grundvatten.
Typ av mark	Äng
Topografi	Plant men hela området sluttar åt syd, mot Sörån
TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vilka strukturer finns runt omkring?	Inga ledningar i området som behöver flyttas. Det finns möjligheter att koppla på nät. Gatubelysning ägs av kommunen. VA, el, väg Vatten- spill- och dagvatten: nära tomtgräns längs Kyrkvägen. Brandpost: inom 150 m.
Vad är kapaciteten på befintliga strukturer?	Vatten och spillvatten: OK Dagvatten: OK om fördröjning sker. Förslagsvis minst 10-årsregn fördröjs (varaktighet 10 min, klimatfaktor 1,25). Brandvatten: kapaciteten behöver kontrolleras, ev. behövs åtgärd. Järnvägstunneln är ett hinder och det finns små marginaler för utökning.
HÅLLBART RESANDE & TRAFIK	
	Gesebolsvägens väghållare är Trafikverket och Örelidsvägen är enskild. Trafikverkets järnvägstunnel berörs. Området kan påverkas av buller.
Allmänhetens rörelsemöjligheter	Bilvägar
TILLGÅNGLIGHET & TRYGGHET	
	Kyrkvägen är smal och brant. Angöring och byggtrafik får istället ske från Örelidsvägen. Från Boråsvägen måste en smal tunnel under

	järnvägen, som också är riksintresse, med trafikljus passeras.
	Det finns en gångbana utmed ena sidan Gesebolsvägen. Ifall biltrafiken stärks behöver det undersökas ifall gång- och cykelvägarna är fortsatt trafiksäkra.
	Boråsvägen och järnvägstunneln kan utgöra fysiska barriärer.
Avstånd till kollektivtrafik	Det är cirka 530 m gångavstånd till busshållplats Olsfors som är närmst.
Kommunal och kommersiell service	Befintligt skolområde och kommersiell service finns inom ett längre gångavstånd, cirka 550-600 m.
Samnyttja med befintlig skola	Det är cirka 570 m och därför ett godtagbart avstånd för att samlokalisera med befintlig skolverksamhet. Dock med reservation för järnvägstunneln.
Verksamhetens framtida behov	Ja, det finns möjlighet att expandera verksamheten. Men på bekostnad av fornlämningar och natur- och rekreationsvärden.
STÖRNINGAR & UTREDNINGSBEHOV	
Föroreningar	Området har inte varit bebyggt och det finns ingen anledning att misstänka föroreningar
Avstånd till järnväg	Cirka 230 m fågelväg, utanför zonen för farligt gods
Strandskydd	Nej
Närhet till vattendrag som ställer högre krav på rening	Inom avrinningsområdet till Sörån
Översvämningsrisk	Nej
Utredningar	Geoteknik, några prover för markmiljö, arkeologisk, naturvärden, parkering
GENOMFÖRANDE & EKONOMI	
Sammanfattning av motstridigheter/konflikter	Markanpassningar, fyllning och schaktning nära till merparten av ortens bostäder men långt till kollektivtrafik. Värdefull äng. Fornlämningar och mycket svår angöring.
Bedömning	Ej lämplig, främsta anledningarna är naturvärdena, fornlämningar och tillgänglighet
Kostnadsbedömning	Troligtvis mycket höga kostnader i detaljplan på grund av fornlämningar som behöver utredas och eventuellt grävas ut samt natur- och kulturvärden som behöver kompensationsåtgärder. Om det är fornlämningar som behöver grävas ut görs detta under detaljplanarbetet men det blir en exploateringskostnad. I övrigt troligtvis inga fördyrande exploateringskostnader.

<p>Långsiktigt hållbar placering (närhet och ortens framtida utveckling som viktiga faktorer)</p>	<p>Närhet till befintliga och framtida bostäder men långt till centrala Olsfors, kollektivtrafik och grundskolan.</p> <p>Det finns möjlighet att expandera verksamheten. Men på bekostnad av fornlämningar samt höga natur- och rekreationsvärden. Det finns inga möjligheter att samnyttja resurser med grundskolan.</p>
<p>Rangordning</p>	<p>4 av 6</p>

4.3 Område 3: Eriksdalstomten


Området är idag ett skogbeväxt berg med närhet till befintligt skolområde, service, kollektivtrafik, idrottsplats och grönområde. Järnvägen utgör en fysisk barriär samtidigt som den också är ett farligt godsled. Vid klubbhuset är järnvägen beläget högre upp vilket är förenat med högre risker vid urspårning. Längre in i området gör berget att järnvägen är beläget nedanför vilket innebär lägre risker vid urspårning. Terrängen gör dock svårtillgängligt och markanpassningar skulle krävas.



Figur 13. Natur- och kulturvärden u.t.v. Jordlager u.t.b. Rekreativvärden och målpunkter n.t.v. Strandskydd och översvämningsrisk n.t.b.

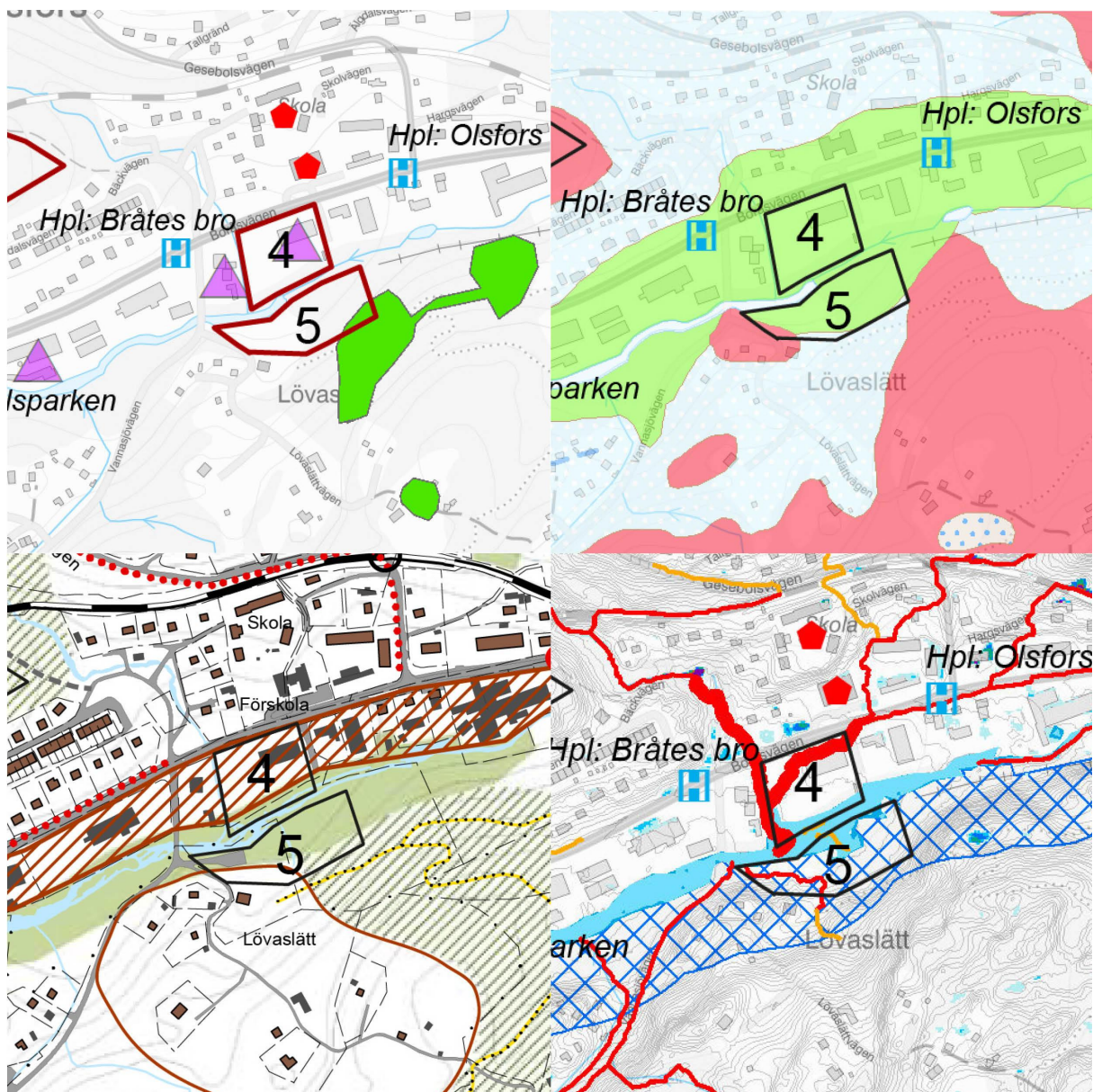
Fastighet	Del av Örlid 1:2
Fastighetsägare	Kommunen och privat
Adress	Eriksdalsvägen
Area	15 000 kvm
Gällande detaljplan	Förslag till byggnadsplan för Olsfors stationssamhälle i Bollebygds kommun från år 1966. Anger park eller plantering.
STRATEGISK PLANERING & STYRDOKUMENT	
	Bostadsutvecklingen föreslås som förtätning inom befintligt bostadsområde främst i norra delen av tätorten men även i södra delen. Lokaliseringsalternativet är i utkanten det tätbebyggda bostadsområdet i centrala Olsfors.
GRÖN INFRASTRUKTUR	
Närhet grönområden	Grönområden finns inom gångavstånd. Det är cirka 100 m till fotbollsplan och 800 m till elljusspår.
Kulturobjekt	
Skogsbruksplan & naturvärden	Berörs ej av naturvärdesinventeringen. Skogsbruksplanen avdelning 140 och 141. Naturvårdsmål: (140) Utveckla en variationsrik blandskog av löv- och barrträd. Mer död ved. (141) Utveckla en variationsrik skog av löv- och barrträd med ett naturligt inslag av torrträd och lågor. Främja rekreationsvärdena. Utökad beskrivning: (140) Gränsar till bebyggelse. Naturvärdesklass 4. (141) Underväxt av gran, björk och ek. frekvent använda stigar. Skolbarn nyttjar området. Naturvärdesklass 3. Åtgärdscommentarer: (140) Gynna lövträd i kantzonerna mot husen. (141) siktröjning närmast stigarna. Gynna lövträd och udda träd. Håll stigar rena från ris och grenar. Bibehåll det grova trädsiktet. Gynna ek. Produktionsmål: (140) Gran (141) Barrskog
Lagskyddad natur	
MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR	
Jordarter	Urberg och morän i östra delen. I västra delen sand, sandig morän och isälvsediment. Medelhög respektive hög sårbarhet för grundvatten.

Typ av mark	Skogbeklätt berg och liten del exploaterad mark för klubbhus.
Topografi	Plant vid klubbhuset och bergskulle i östra delen. Klubbhuset befinner sig cirka 10 m lägre i höjdnivå jämfört med järnvägen och det finns därmed större risker vid eventuell urspårning. Bergskullen är däremot som högst 10 m över järnvägen men det är oklart hur mycket berg som behöver sprängas för att en god tillgänglighetsanpassning.
TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vilka strukturer finns runt omkring?	Inga ledningar i området som behöver flyttas. Det finns möjligheter att koppla på nät. Gatubelysning utmed Eriksdalsvägen och ägs av kommunen. VA, el, väg, järnväg utan station i orten Vatten- spill och dagvattenledning: nära tomtgräns längs Eriksdalsvägen. Brandpost: 700 m, ej ok.
Vad är kapaciteten på befintliga strukturer?	Vatten och spillvatten: OK Dagvatten: ok om fördröjning sker. Förslagsvis minst 10-årsregn fördröjs (varaktighet 10 min, klimatfakt. 1,25). Brandvatten: utredning krävs.
HÅLLBART RESANDE & TRAFIK	
	Eriksdalsvägen är enskild och Boråsvägens väghållare är Trafikverket.
Allmänhetens rörelsemöjligheter	Bilvägar, stigar
TILLGÄNGLIGHET & TRYGGHET	
	Det finns gång- och cykelväg mellan östra entrén och Bäckvägen samt övergångsställen längs Boråsvägen. Men ingen trottoar längs Eriksdalsvägen. Boråsvägen och järnvägen kan utgöra fysiska barriärer.
Avstånd till kollektivtrafik	Det är cirka 180 m gångavstånd till busshållplats Eriksdalsparken som är närmst.
Kommunal och kommersiell service	Befintligt skolområde inom 500 m och cirka 600 m till kommersiell service.
Samnyttja med befintlig skola	Det är cirka 200 m till befintligt skolområde och inga stora vägar behöver korsas. Därför finns det goda möjlighet för samnyttjande.
Verksamhetens framtida behov	Ytmässigt finns det möjlighet att expandera verksamheten. Men området är kuperat med berg, bredvid järnväg vilket begränsar samt mindre natur- och rekreationsvärden går förlorade.
STÖRNINGAR & UTREDNINGSBEHOV	
Föroreningar	Området har inte varit bebyggt och det finns ingen anledning att misstänka föroreningar
Avstånd till järnväg	0 m vilket betyder att området är inom zonen för farligt gods
Strandskydd	Nej

Närhet till vattendrag som ställer högre krav på rening	Inom avrinningsområdet till Sörån
Översvämningsrisk	Nej
Utredningar	Geoteknik, några prover för markmiljö, buller och farligt gods, parkering, störande verksamheter
GENOMFÖRANDE & EKONOMI	
	Urspårningsräl på rälsen, svårt att skydda mot buller och olyckor som innefattar farligt gods. Spränga berg. Klubbhuset
Sammanfattning av motstridigheter/konflikter	
Bedömning	Centralt i orten, nära till befintlig skola men alltför höga risker med järnvägen och farligt gods.
Kostnadsbedömning	Troligtvis låga utredningskostnader i detaljplan men för stora exploateringskostnader för att det ska vara värt att bygga kommunal verksamhet som förskola. Byggnation av bostäder kan däremot väga upp för kostnaderna.
Långsiktigt hållbar placering (närhet och ortens framtida utveckling som viktiga faktorer)	Ej lämplig, främsta anledningen är för höga risker med avståndet till järnvägen i samband med urspårning, farligt gods och buller. Vid klubbhuset är järnvägen högre belägen vilket ökar riskerna. Platsen är inte lämplig ur aspekten farligt gods men eftersom området är cirka 100 meter brett är det möjligt att placera en byggnad på 40 meters avstånd med utegård på skyddad sida, avskilt från järnvägen.
Rangordning	Centralt i orten samt nära till service, befintliga och framtida bostäder. Det stora hindret är dock järnvägen. Ytmässigt finns det möjlighet att expandera verksamheten. Men området är kuperat med berg, bredvid järnväg vilket begränsar samt mindre natur- och rekreationsvärden går förlorade. Det kan finnas möjlighet att samutnyttja resurser med grundskolan.
	5 av 6

4.4 Område 4: Sågdammstomten

Området är centralt i tätorten, har cirka 140 m till kollektivtrafik och är anslutet till kommunalt spillvatten och dricksvatten. Används idag som industri och det är troligt att föroreningar förekommer. Fastigheten är i direkt anslutning till Sörån. Området är inom några meter från befintligt skolområde och stora möjligheter för samnyttjande av resurser finns. Fastigheten ägs av kommunen men är dock upplåten med tomträtt till år 2036.



Figur 14. Natur- och kulturvärden u.t.v. Jordlager u.t.b. Rekreativvärden och målpunkter n.t.v. Strandskydd och översvämningsrisk n.t.b.

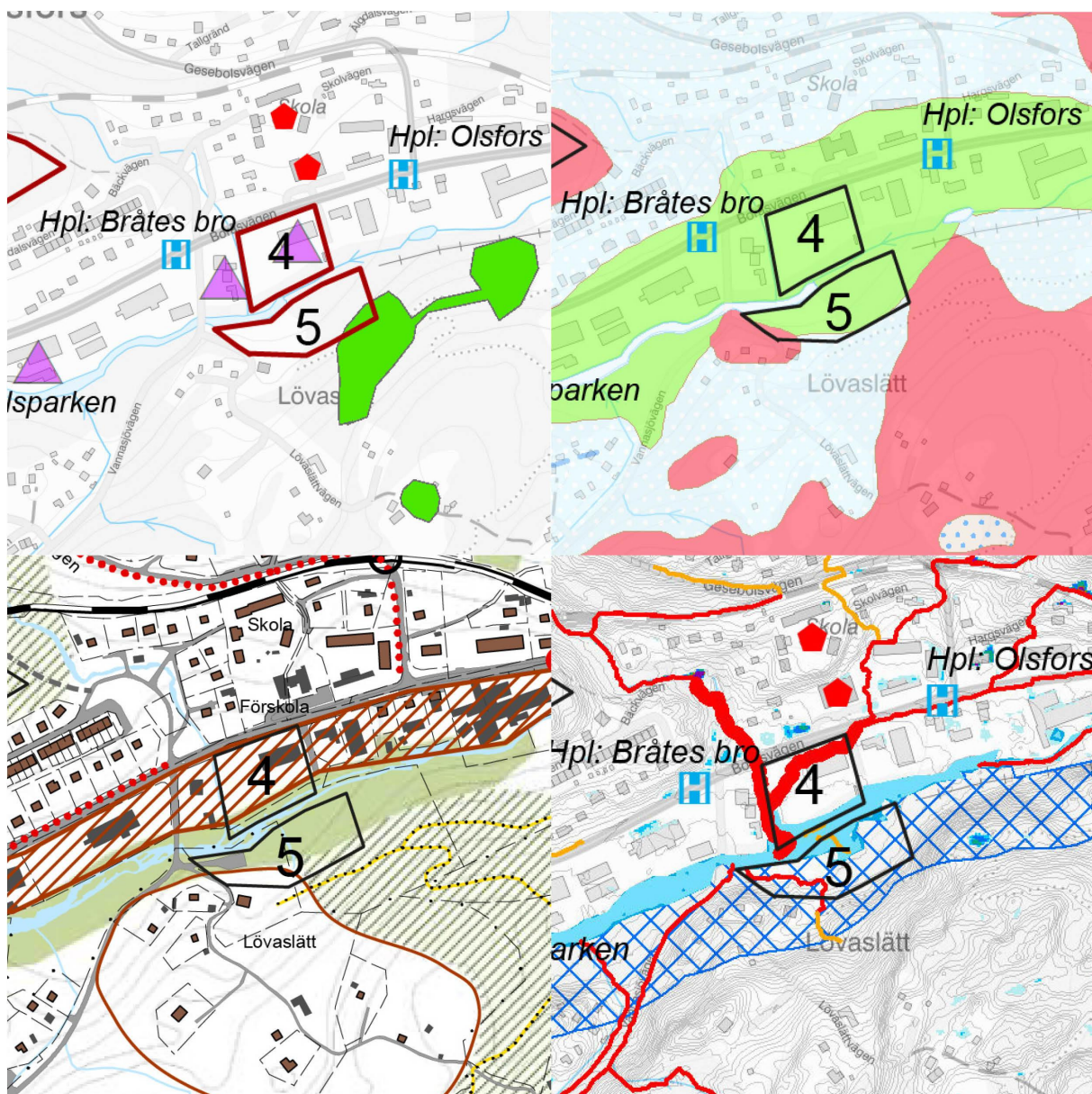
Fastighet	Örlid 1:169
Fastighetsägare	Kommunen. Fastigheten är upplåten med tomträtt till 2036-01-01 och uppsägning kan inte ske innan dess om inte kommunen köper tomträtten vilket inte är troligt.
Adress	Boråsvägen, Sågdammsvägen
Area	7 400 kvm
Gällande detaljplan	Förslag till ändring av stadsplanen för del av Olsfors i Borås kommun från år 1987. Anger småindustri.
STRATEGISK PLANERING & STYRDOKUMENT	
	Bostadsutvecklingen föreslås som förtätning inom befintligt bostadsområde främst i norra delen av tätorten men även i södra delen. Lokaliseringsalternativet är i centrala Olsfors.
GRÖN INFRASTRUKTUR	
Närhet grönområden	Det är cirka 350 m till grönområde. Det är cirka 530 m till fotbollsplan och 350 m till elljusspår.
Kulturobjekt	Nej
Skogsbruksplan & naturvärden	Naturvärdesinventeringen har identifierat värden längs Sörån. Berörs ej av skogsbruksplanen. Lövsöksinventeringen från år 1989 ger bedömningen klass 3 och beskrivningen blandskog av trivialtyp. Ett något luckigt bestånd där gran, björk och al samdominerar. Inslag av asp. Beståndet är gallrat. Ett vattendrag med ett mindre vattenfall ingår. Skogsdikning har skett. Buskskikt av viden. Fältskikt av fuktig örttyp.
Lagskyddad natur	Nej
MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR	
Jordarter	Området består främst av isälvsediment. Hög sårbarhet och hög genomsläpplighet för grundvatten.
Typ av mark	Industri
Topografi	Platt
TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vilka strukturer finns runt omkring?	God tillgång på ledningar. Gatubelysning ägs av Trafikverket. Dricksvatten- och spillvatten: finns vid tomtgräns. Dagvatten: fastighetsägaren ansvarar för dagvatten då fastigheten angränsar till recipienten. Brandpost: 180 m, ej ok. Avsteg från 150 m kräver godkännande av SÄRF. Kommunal dagvattenledning 4 m in på fastigheten längs den östra fastighetsgränsen, dricksvatten, spillvatten, el, väg

Vad är kapaciteten på befintliga strukturer?	Vatten och spillvatten: OK (bef. dricksvattenservisen behöver dimensioneras upp) Dagvatten: fastighetsägarens ansvar Brandvatten: kapaciteten behöver kontrolleras.
HÅLLBART RESANDE & TRAFIK	
Allmänhetens rörelsemöjligheter	Boråsvägens väghållare är Trafikverket. Det finns mycket goda förutsättningar då det finns gång- och cykelbana och att området är centralt i orten.
TILLGÅNGLIGHET & TRYGGHET	
Avstånd till kollektivtrafik	Det finns gång- och cykelväg mellan östra entrén och Bäckvägen samt övergångsställen längs Boråsvägen. Boråsvägen kan utgöra en fysisk barriär
Kommunal och kommersiell service	Det är cirka 140 m gångavstånd till båda busshållplatserna Bråtes bro och Olsfors.
Samnyttja med befintlig skola	Befintligt skolområde och kommersiell service finns inom gångavstånd.
Verksamhetens framtida behov	Det är väldigt korta avstånd, cirka 80 m, och goda mycket möjligheter för samnyttjande eftersom det endast Boråsvägen är emellan. Boråsvägen kan dock utgöra en barriär.
STÖRNINGAR & UTREDNINGSBEHOV	
Föroreningar	Det finns måttlig risk (klass 3) för förorenad mark.
Avstånd till järnväg	Det finns inga möjligheter att expandera.
Strandskydd	Cirka 200 m, utanför zon för farligt gods. Dispens från strandskydd, vid planläggning återinträder strandskydd och dispens behöver sökas.
Närhet till vattendrag som ställer högre krav på rening	I direkt anslutning till Sörån
Översvämningsrisk	Liten översvämningsrisk på en del av området, avrinning mot Sörån.
Utredningar	Geoteknik, Avancerad markmiljö, dagvatten, översvämning, parkering, störande verksamheter (inkl. farligt gods)
GENOMFÖRANDE & EKONOMI	
Sammanfattning av motstridigheter/konflikter	Sanering av mark och lösa ut hyresgäst Centralt i orten och nära befintliga skola men området används idag som industri och det finns inget annat område att hänvisa företaget till. Föroreningar kan förekomma.
Bedömning	Ej lämplig, främsta anledningarna är att kommunen inte har åtkomst till marken idag på grund av dagens användning som industri och sannolikheten av föroreningar och påverkan av buller.

Kostnadsbedömning	Troligtvis mycket höga utredningskostnader och uppsägning av tomträtt samt rivning och saneringskostnader vid genomförandet. Troligen för höga kostnader för att det ska vara värt att bygga kommunal verksamhet som förskola. Byggnation av bostäder kan däremot väga upp för kostnaderna.
Långsiktigt hållbar placering (närhet och ortens framtida utveckling som viktiga faktorer)	Centralt i orten gör att lokaliseringalternativet har nära till befintliga och framtida bostäder, kollektivtrafik och grundskolan. Det finns möjligheter att samnyttja resurser. Men det finns inga möjligheter att expandera verksamheten.
Rangordning	3 av 6

4.5 Område 5: Omegatomten

Området är centralt i Olsfors med cirka 340 m till kollektivtrafik och består av skog och isälvsediment. Det är inom strandskyddat område och i direkt anslutning till Sörån med översvämningsrisk i delar av området. Området är nära befintligt skolområde och finns möjligheter för samnyttjande av resurser.



Figur 15. Natur- och kulturvärden u.t.v. Jordlager u.t.b. Rekreativvärden och målpunkter n.t.v. Strandskydd och översvämningsrisk n.t.b.

Fastighet	Del av Örlid 1:2 och Lövaslätt 1:12
Fastighetsägare	Kommunen och privat
Adress	Vannasjövägen, Lövaslättvägen
Area	10 000 kvm
Gällande detaljplan	Utanför detaljplanlagt område
STRATEGISK PLANERING & STYRDOKUMENT	
	Bostadsutvecklingen föreslås som förtätning inom befintligt bostadsområde främst i norra delen av tätorten men även i södra delen. Lokaliseringsalternativet är i utkanten det tätbebyggda bostadsområdet i centrala Olsfors.
GRÖN INFRASTRUKTUR	
Närhet grönområden	Grönområden finns i direkt anslutning. Det är cirka 720 m till fotbollsplan och 10 m till elljusspår.
Kulturobjekt	Nej
Skogsbruksplan & naturvärden	<p>Naturvärdesinventeringen har identifierat värden längs Sörån. Skogsbruksplanen har identifierat välsluten granskog. Ovanför slänten är det mer av öppen karaktär och större inslag av lövträd. Naturvärdesklass 3. Åtgärderna är att gynna lövträd, framförallt ek på det plana området som gränsar till motions slingan och lämna kvar nedblåsta träd för att öka andelen död ved, undantag är stigen.</p> <p>Naturvärdesklass 3. Granskog, åtgärder för att gynna lövträd Avdelning 144 och 146. Naturvårdsmål: (144 & 146) Utveckla höga naturvärden knutna till grova lövträd. Utökad beskrivning: (144) Gränsar till Sörån. Stig genom beståndet. Gallrat naturvärdesklass 3. (146) Kraftig slänt med välsluten granskog. Ovanför slänten är det mer av öppen karaktär och större inslag av lövträd. Gränsar till motions slingan. Naturvärdesklass 3. Åtgärds kommentar: (144) Lämna kvar nedblåsta träd för att öka andelen död ved. Undantag är stigen som hålls ren från ris, grenar och stammar. (146) Gynna lövträd, framförallt ek på det plana området som gränsar till motions slingan. I övrigt vanlig gallring i granen om det går. Lövskogsinventeringen från år 1989 ger bedömningen klass 3 och beskrivningen blandskog av trivialtyp. Ett något luckigt bestånd där gran, björk och al samdominerar. Inslag av asp. Beståndet är gallrat. Ett vattendrag med ett mindre vattenfall ingår.</p>

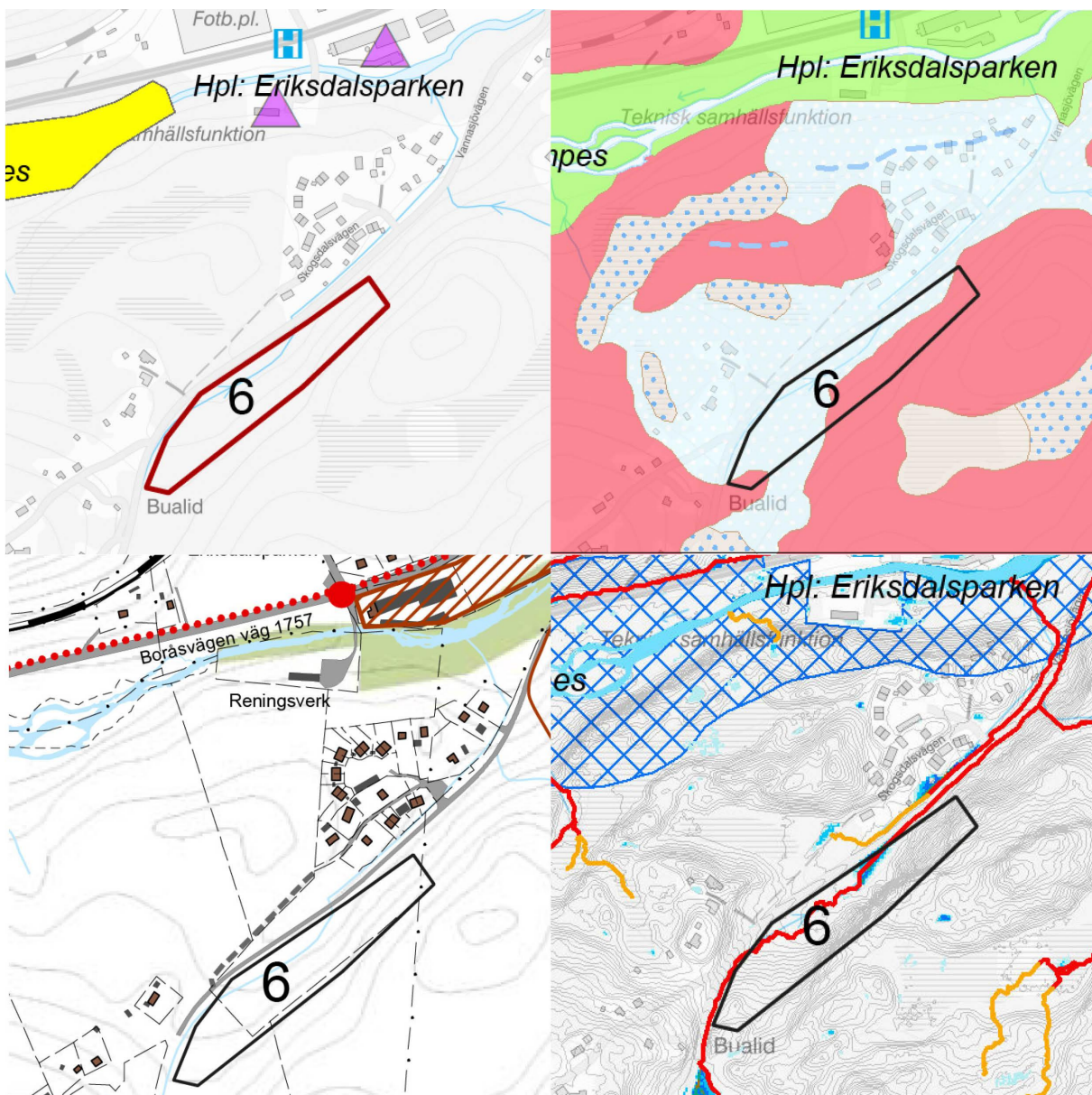
	Skogsdikning har skett. Buskskikt av viden. Fältskikt av fuktig örttyp.
Lagskyddad natur	Söder om lokaliseringsalternativet anger naturvårdsplanen nordvänd brant och bra förutsättningar för kryptogamer (sporväxter).
MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR	Strandskydd
Jordarter	Isälvs sediment. Hög sårbarhet och hög genomsläplighet för grundvatten.
Typ av mark	
Topografi	Halva södra området är kuperat medan delen vid ån är platt.
TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vilka strukturer finns runt omkring?	Inga ledningar i området som behöver flyttas. Det finns möjligheter att koppla på nät. Telekabel finns nedgrävd längs med Sörån. Gatubelysning ägs av samfällighet. Föreningsägd elljusspår söder om tänkt placering. Vatten, spillvatten el, enskild väg och bro. Dricksvatten- och spillvatten: 130 m Dagvatten: fastighetsägaren ansvarar för dagvatten då fastigheten angränsar till recipienten. Brandpost: 420 m, ej ok.
Vad är kapaciteten på befintliga strukturer?	Vatten och spillvatten: OK Dagvatten: fastighetsägarens ansvar. Brandvatten: Utredning krävs. Troligtvis hög kostnad att bygga ut brandvatten p.g.a. långt avstånd till stora ledningar. Vägen är enskild. Vinterväghållning utförs inte av kommunen. Bilbron till Upptröstvägen kan utgöra hinder men bedöms ha god bärighet.
HÅLLBART RESANDE & TRAFIK	
Allmänhetens rörelsemöjligheter	Vannasjövägen är enskild och väghållare är Olsfors-Östra Hunghult samfällighetsförening. Från Boråsvägen till Vannasjövägen måste bro passeras. Korsningen vid bron behöver ses över. Det finns gång- och cykelväg mellan östra entrén och Bäckvägen samt övergångsställen längs Boråsvägen. Men inga längs Vannasjövägen. Boråsvägen, Vannasjövägen och Sörån kan utgöra fysiska barriärer.
TILLGÄNGLIGHET & TRYGGHET	
Avstånd till kollektivtrafik	Det är cirka 340 m gångavstånd till busshållplats Bråtes bro och 260 m till hållplats Olsfors via Sågdammsvägen.
Kommunal och kommersiell service	Befintligt skolområde och kommersiell service finns inom gångavstånd.

Samnyttja med befintlig skola	Det är cirka 400 m till befintligt skolområde och finns goda möjlighet till samutnyttjande.
Verksamhetens framtida behov	Det finns möjlighet att expandera verksamheten. Men på bekostnad av natur- och rekreationsvärden.
STÖRNINGAR & UTREDNINGSBEHOV	
Föroreningar	Området har inte varit bebyggt men det finns en risk att föroreningar från vägar och närliggande industrier har letat sig in
Avstånd till järnväg	Cirka 300 m fågelväg, utanför zon för farligt gods
Strandskydd	Ja, inom strandskyddat område. Strandskyddets syfte måste tillvaratas.
Närhet till vattendrag som ställer högre krav på rening	
Översvämningsrisk	Risk för översvämning i delar av området, avrinning mot Sörån.
Utredningar	störande verksamheter (inkl el-ledning), Geoteknik , några prover för markmiljö, dagvatten och hydrologi, översvämning, buller och verksamhetsbuller, parkering
GENOMFÖRANDE & EKONOMI	
	Skydda mot översvämning och eventuella kompensationsåtgärder, bredda bron eller lägga till gångbro. Rättighet för väg fram till området utreds i planarbetet om den ska fortsätta vara enskild eller vara kommunal. Hantering av privat mark hanteras genom rättighet eller markinlösen. Bron kan behöva breddas för mötande fordon Bron klarar med stor sannolikhet belastning under byggtrafik
	Vägen ingår i gemensamhetsanläggningen Erikstorp GA:4 som förvaltas av Olsfors-Östra Hunghult samfällighetsförening. Både Lövaslätt 1:12 och Örlid 1:2 ingår redan i vägsamfälligheten och har därmed rättighet att nyttja vägen. Halva bron på Vannasjövägen är inom detaljplanerat område som gata inom allmän plats. Det finns två alternativ som får utredas vidare i detaljplanearbetet. Lämpligt ur fastighetsbildningssynpunkt är att bilda en egen fastighet för förskolan. Den nya fastigheten kan sedan ingå i gemensamhetsanläggningen. Alternativet är att den kommunala vägen utökas till fastigheten. Isåfall krävs en inlösen av mark från gemensamhetsanläggningen.

Sammanfattning av motstridigheter/ konflikter	Inom strandskyddat och översvämningsrisk men centralt i orten med god tillgänglighet.
Bedömning	Lämplig, främsta anledningarna är det centrala läget, närheten till befintliga skolorområdet och grönområden. Nackdelar och försvårande faktorer är översvämningsrisken och strandskyddet. Trafiksäkerheten bedöms kunna åtgärdas.
Kostnadsbedömning	Troligtvis något högre utredningskostnader och kompensationsåtgärder i detaljplan men troligen låga exploateringskostnader med reservation för brons skick.
Långsiktigt hållbar placering (närhet och ortens framtida utveckling som viktiga faktorer)	Verksamhetsområdet i centrala Olsfors pekas ut som omvandlingsområde till bostäder. Området har nära till befintliga och närheten till framtida bostäder och service kommer att stärkas. Det finns möjligheter att expandera verksamheten och samnyttja resurser med grundskolan. Eventuell expansion av verksamheten sker då på bekostnad av natur- och rekreationsvärden.
Rangordning	1 av 6

4.6 Område 6: Vannasjötomten

Området består av skog, sandig morän, torv och urberg. Översvämningsrisk finns på delar av området och har närhet till Sörån men är utanför strandskyddat område. Området är på den södra delen av Olsfors som är mer glesbeboet. Gångavståndet är cirka 650 m till kollektivtrafik.



Figur 16. Natur- och kulturvärden u.t.v. Jordlager u.t.b. Rekreativvärden och målpunkter n.t.v. Strandskydd och översvämningsrisk n.t.b.

Fastighet	Erikstorp 4:6 söder om vägen
Fastighetsägare	Privat
Adress	Vannasjövägen
Area	17 000 kvm
Gällande detaljplan	Utanför detaljplanelagt område
STRATEGISK PLANERING & STYRDOKUMENT	
	Bostadsutvecklingen föreslås som förtätning inom befintligt bostadsområde främst i norra delen av tätorten men även i södra delen. Lokaliseringsalternativet är i södra delen av Olsfors och mer avskilt från dagens samlade bebyggelse.
GRÖN INFRASTRUKTUR	
Närhet grönområden	Det finns grönområden i nära anslutning. Det är cirka 1 km till fotbollsplan och cirka 600 m till elljusspår.
Kulturobjekt	Nej
Skogsbruksplan & naturvärden	Berörs ej av naturvärdesinventeringen och skogsbruksplanen.
Lagskyddad natur	Nej
MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR	
Jordarter	Sandig morän, torv och urberg. Låg sårbarhet och låg genomsläpplighet för grundvatten.
Typ av mark	Skog och kuperad terräng. Krävs sprängning både för byggnad och lektyta.
Topografi	Plant men området är smalt och vid en brant.
TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vilka strukturer finns runt omkring?	Inga ledningar i området som behöver flyttas. Det finns möjligheter att koppla på nät. Gatubelysning ägs av samfällighet. Dricksvatten, spillvatten, el, väg och bro Dricksvatten- och spillvatten: 80 m Dagvatten: saknas (ej inom verksamhetsområdet för dagvatten). Brandpost: 870 m, ej ok.
Vad är kapaciteten på befintliga strukturer?	Vatten och spillvatten: OK (lokal tryckstegring av dricksvatten kan behövas). Dagvatten: ansvaret ligger troligtvis på fastighetsägaren. Utredning kan krävas Brandvatten: Utredning krävs. Troligtvis hög kostnad att bygga ut brandvatten p.g.a. långt avstånd till stora ledningar. Vägen är enskild. Vinterväghållning utförs inte av kommunen.
HÅLLBART RESANDE & TRAFIK	
Allmänhetens rörelsemöjligheter	Vannasjövägen är enskild och väghållare är Olsfors-Östra Hunghult samfällighetsförening.
	Från Boråsvägen till Vannasjövägen måste bro passeras.
TILLGÄNGLIGHET & TRYGGHET	
	Det saknas gång- och cykelvägar längs med Vannasjövägen.

	Boråsvägen, Vannasjövägen och Sörån kan utgöra fysiska barriärer
Avstånd till kollektivtrafik	Det är cirka 650 m gångavstånd till busshållplats Bråtes bro som är närmst. Avståndet kan dock upplevas som längre.
Kommunal och kommersiell service	Endast bostäder inom 500 m och cirka 600-700 m till servicen i centrala Olsfors.
Samnyttja med befintlig skola	Det är cirka 750 m till befintligt skolområde och därför färre möjligheter att för samnyttjande.
Verksamhetens framtida behov	Det finns inga möjligheter att expandera.
STÖRNINGAR & UTREDNINGSBEHOV	
Föreningar	Nej
Avstånd till järnväg	Cirka 1 km fågelväg, utanför zon för farligt gods
Strandskydd	Nej
Närhet till vattendrag som ställer högre krav på rening	Sörån och myrar.
Översvämningsrisk	Medelstor översvämningsrisk på en del av området, avrinning mot Sörån.
Utredningar	Geoteknik, några prover för markmiljö, dagvatten, parkering
GENOMFÖRANDE & EKONOMI	
	Investeringar i säkra gång- och cykelvägar, spränga berg, samhällskostnad i att förlora natur- och rekreativvärden, bredda bron eller lägga till gångbro Bron kan behöva breddas för mötande fordon Bron klarar med stor sannolikhet belastning under byggtrafik
Sammanfattning av motstridigheter/konflikter	Få bostäder är lokaliserade till denna del. Området upplevs avlägset men i meter är området på godtagbart gångavstånd. Dock saknas säkra gång- och cykelvägar.
Bedömning	Ej lämplig, främsta anledningarna är lokaliseringen i orten och få bostäder i närområdet.
Kostnadsbedömning	Troligtvis låga utredningskostnader i detaljplan och troligen sprängning som fördyrande exploateringskostnad. Det finns även risk för att brons skick påverkar exploateringskostnaderna.
Långsiktigt hållbar placering (närhet och ortens framtida utveckling som viktiga faktorer)	Området saknar närhet till majoriteten av befintliga bostäder men bostäder i närområdet kan tillkomma i framtiden. Avsaknad av gång- och cykelväg samt befintliga bostäder gör området avlägset trots gångavstånd till kollektivtrafik.

	Det finns inga möjligheter att expandera verksamheten eller samnyttja resurser med grundskolan.
Rangordning	6 av 6

5. Slutsats

Område 5: Omegatomten bedöms som den mest lämpliga platsen för en ny förskola i Olsfors. Bedömningen grundar sig på att platsen ligger nära positiva naturvärden, ger samordningsvinster främst för skolverksamhet men även för föräldrar, har nära till befintlig infrastruktur samt att det finns goda möjligheter för hållbart resande med kollektivtrafik, gång och cykel.

5.1 Långsiktiga fördelar för samhället

Behovet av en ny förskola i Olsfors anses utgöra ett angeläget allmänt intresse. Detta med bakgrund i att Örelundsskolan och Söråns förskola i dagsläget inte har plats för fler elever. Det krävs endast en liten inflyttning på cirka 5 barnfamiljer för att skolverksamheten blir tvungen att hänvisa elever till andra orter eller införskaffa moduler. Barnkonventionen beskriver barns rätt till utveckling vilket i detta fall tolkas som tillgång till förskola och grundskola i närområdet och tillgång goda skollokaler. En ny förskola med fler avdelningar löser både de kortsiktiga och långsiktiga behoven för samhället. Med en ny förskola skulle det även möjliggöra för ett återupptagande av bibliotek i Olsfors, något som fick prioriteras bort på grund av platsbrist.

Behovet för en ny förskola har pekats ut i lokalresursplanen och samrådshandlingen till översiktsplanen 2022. Översiktsplanen 2022 samrådshandling pekar ut att tätortsutvecklingen i Olsfors bör ske i anslutning till befintliga bostäder norr om järnvägen och centralt i orten i samband med omvandling av verksamhetsområdet. Det finns också möjlighet till förtätning i Lövaslätt, södra delen av Olsfors. En ny förskola med fler avdelningar skulle stärka ortens betydelse för barnfamiljer i Olsfors och den angränsande orten Hultafors som ingår i skolverksamhetens upptagningsområde. En ny förskola i Olsfors möjliggör även för utökning av Örelundsskolans verksamhetslokaler. Tätortsutvecklingen som pekats ut i översiktsplanen 2022 gör frågan om ny förskola i Olsfors än mer aktuell.

5.2 Motivering av valt alternativ

Närhet till bostäder är en viktig faktor vid lokalisering av förskola vilket uppfylls av område 5: Omegatomten. Kriterierna *god tillgänglighet*, *närhet till kollektivtrafik* och *möjlighet till samnyttjande med befintlig skolverksamhet* väger tungt i utvärderingen och område 5: Omegatomten bedöms uppfylla dessa kriterier. Närhet till bostäder uppfylls även av område 1: Skolskogstomten och område 2: Kyrkvägstomten men alternativen uppfyller inte kriterierna god tillgänglighet, närhet till kollektivtrafik och möjlighet till samnyttjande med befintlig skolverksamhet lika väl som område 5: Omegatomten. Den smala järnvägstunneln utgör en barriär för skolverksamhet i område 1 och 2 vilket gör att alternativen anses orimliga för att tillgodose det allmänna intresset med en ny förskola.

Område 3: Eriksdalstomten ligger centralt i orten men närheten till järnvägen och den farliga godsleden gör alternativet olämpligt men eftersom området är cirka 100 meter brett är det möjligt att placera en byggnad på 40 meters avstånd med utegård på skyddad sida, avskilt från järnvägen. Område 4: Sågdammstomten har bäst förutsättningar för samnyttjande med befintlig skolverksamhet men fastigheten är upplåten med tomträtt till 2036-01-01 och uppsägning kan inte ske innan dess om inte kommunen köper tomträtten vilket inte är troligt. Lokaliseringsalternativet är därför inte tillgängligt inom en snar framtid. Område 6: Vannasjötomten uppfyller få kriterier då den saknar närhet till majoriteten av befintliga. Avsaknad av gång- och cykelväg samt befintliga bostäder gör området avlägset trots gångavstånd till kollektivtrafik.

En centralt placerad förskola med god tillgång till kollektivtrafik möjliggör för att föräldrar med olika förutsättningar enkelt kan hämta och lämna sina barn. Med god tillgång till kollektivtrafik menas korta avstånd mellan busshållplats och förskola samt en plan terräng som gör det enkelt och tryggt att röra sig med barn och barnvagn.

Skogen vid orienteringsklubben Omega och elljusspåret används flitigt idag av grundskolan och förskolan. Söråns förskola bedriver stor del av sin pedagogiska verksamhet kring naturen och ån vilka är en del av läromiljön. Område 5: Omegatomten skulle möjliggöra för att stärka denna inriktning ytterligare i framtiden. Närheten till grundskolan som kommer att vara kvar på det befintliga skolområdet möjliggör för en fortsatt samverkan mellan skolorna.

5.3 Konsekvenser med att ta området i anspråk

Lokaliseringen innebär exploatering av naturvärden och intrång i strandskyddet. Allmänhetens tillgång måste säkras och kompensationsåtgärder bör ske för de naturvärden som går förlorade. Bedömningen är att det går att bygga en ny förskola på platsen och säkra allmänhetens tillgång till strandområdet, exempelvis genom att fortsatt låta gångstigen löpa genom området men närmare Sörån.

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden. Syftet är också att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. Strandskyddszonen omfattar både land, vatten och undervattensmiljö. Huvudregeln är att kommunen är beslutsmyndighet. Länsstyrelsen är beslutsmyndighet om planen avser byggande av försvarsanläggning, allmän väg eller järnväg och om området omfattas av annat skydd eller vattenskyddsområde samt om skyddet har beslutats av någon annan än en kommun (7 kap 18 § MB). För lokaliseringsalternativen är det kommunen som är beslutsmyndighet men Länsstyrelsen kan överpröva planen enligt ingripandegrunderna. Kommunen får i en detaljplan upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta område i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

Naturvårdsplanen har identifierat att branten som vetter mot norr, strax söder om lokaliseringsalternativet, har bra förutsättningar för kryptogamer (alger, lavar, mossor och ormbunksväxter) vilka är en viktig del av ekosystemet. En exploatering av området kan komma att påverka dessa. Upplevelsen vid elljusspåret start kommer att påverkas av byggnation men eftersom lokaliseringen är i utkanten av friluftsområdet påverkas inte naturupplevelsen i området som helhet.

Bilaga 1 - Bedömningskriterier

Prioritering avvägning

X (grön) = Övergripande förutsättningar som samtliga alternativ måste förhålla sig till. Oftast sådant som inte kan byggas bort.

II (blå) = Kan hanteras byggt tekniskt och risker kan byggas bort och blir då en fråga om ekonomi och resurser samt en genomförandefråga. Utvärderingen av alternativen

I (röd) = Viktiga och avgörande faktorer

Y (gul) = Framåtsyftande. Inför fortsatt detaljplanearbete.

Prioriteringsnivå	Rubrikordning	Kategori
X	1.	Strategisk planering och styrdokument
X	2.	Grön infrastruktur, grönområdesplan och kompensationsåtgärder
II	3.	Markens förutsättningar
II	4.	Teknisk infrastruktur
I	5.	Hållbart resande och trafik
I	6.	Tillgänglighet och trygghet
I	7.	Störningar och utredningsbehov
I	8.	Genomförande och ekonomi
Y	9.	Målsättning, tidplan och prioritet

Utförlig utvärderingsmall

1. Strategisk planering och styrdokument

- **Huvudfråga: Vad anger de övergripande strategiska dokumenten och styrdokumenterna om tätortens utveckling bland annat när det gäller bostäder och befolkningsutveckling?**
- Vad anger den gällande översiktsplanen?
 - Eventuellt, vad anger samråds- eller granskningshandlingarna för den nya översiktsplanen?
- Hur vill vi att området ska utvecklas på sikt? Är exploateringen förenlig med kommunens vision?
- Vilka strategiska styrdokument berörs? Finns det någon strategisk plan? Något planprogram?

Närhet till bostäder

- Vilka visioner och prognoser finns det gällande bostäder och befolkning?
- Finns det närhet (inom ca 500 m) till bostäder/bostadsområden/bebyggelse med hushåll/familjer med barn i åldrarna 1-6 år samt 12-16 år?
- Finns det närhet framtida bostäder/bostadsområden/bebyggelse med hushåll/familjer med barn i åldrarna 1-6 år samt 12-16 år?
- Finns det närhet till bostäder/bostadsområden/bebyggelse där ett generationsskifte i framtiden gör att hushåll/familjer med barn i åldrarna 1-6 år samt 12-16 år flyttar in?

2. Grön infrastruktur, grönområdesplan och kompensationsåtgärder

- **Huvudfråga: Vad anger övergripande naturvärdesinventeringar, grönområdesplaner för tätorten?**
- Grönområdesplan/Naturvårdsplan; Vilken klassning och vilka värden/funktioner finns beskrivna?
- Del av sammanhängande struktur - gröna länkar (spridningskorridor för djur och växter) eller röda länkar (människostråk)?
- Hur berörs planen av Västra Götalands regionala handlingsplan för grön infrastruktur (Länsstyrelsen i samarbete med Naturvårdsverket, klar 1 okt 2018)?
- Behov att tillföra/stärka naturvärden, rekreation, mötesplatser, fritidsaktiviteter, lekplatser, etc?
- Finns det lagskyddad natur att ta hänsyn till? Hur påverkar exploatering av området den lagskyddade naturen? Exempel på lagskyddad natur är biotopskydd (stenmur i jordbrukslandskap, alléer och rödlistade arter i artskyddsförordningen), naturreservat, riksintressen och strandskydd.
- Finns det inmätta träd eller rödlistade arter? (OBS! Dispensansökan och kompensationsåtgärder samråds med LS!)
- Känsliga eller skyddsvärda miljöer? (ex. våtmark, gränzoner mellan naturtyper, lövskog, och oersättlig jordbruksmark)?
- Kulturlandskap? Finns där värden som är oersättliga, ex jordbruksmark?
- Påverkas kulturmiljöer och fornminnen?
- Finns det behov av kompensationsåtgärder och varför? Är kompensationsåtgärder aktuellt i fler planer just nu? Samordna i sådana fall genom att låta arbetsgruppen för kompensationsåtgärder hålla ett gemensamt kompensationsåtgärdsmöte för dessa planer.

3. Markens förutsättningar

- **Huvudfråga: Hur ser markens förutsättningar ut när det gäller stabilitet, risker och tillgänglighet?**
- Vilka jordarter finns det enligt SGUs jordartskarta?
- Finns det områden med sankmark?
- Finns det förekomst av förorenad mark?
- Finns det förekomst av raviner?
- Finns det risk för erosion, ras eller skred?
- Är det stor lutning/topografi (%)?
- Hur ser möjligheterna ut när det gäller topografi att tillgänglighetsanpassa inom området och hur är tillgängligheten för att ta sig till området?
- Finns det förekomst av markradon?
- Finns det översvämningrisk på grund av nederbörd, befintliga sjöar eller vattendrag?
- Behöver vi beställa utredningar för markmiljö, kommer geo att beställas? (Om markmiljö behövs beställ den samtidigt som geo)
- Kommer vi behöva extra utredningar för dagvatten och hydrologi?

4. Teknisk infrastruktur

- **Huvudfråga: Hur ser den tekniska infrastrukturen ut när det gäller ledningar och risker?**
- Hur påverkar markens förutsättningar den tekniska infrastrukturen?

Ledningar

- Vilka ledningar finns i området?
- Finns ledningar som behöver flyttas (el, fiber, VA, fjärrvärme, fjärrkyla, gas)? Om det finns vad innebär flytt av dessa ledningar, vad är uppskattat kostnad och vem ska betala?

El

- Vem är eldriftare?
- Finns det bra anslutningspunkter för el? Behövs transformatorstation?
- Finns det gatubelysning?

Vatten, avlopp och avfall

- Finns det kommunalt VA? Hur långt är det till närmaste VA-ledning eller anslutningspunkt?
- Har kommunen ansvaret för dagvattnet?
- Är det inom vattenskyddsområde?
- Har området närhet till vattendrag eller andra känsliga naturområden som ställer högre krav på rening?
- Behövs det en dagvattenutredning? Om inte hur ska dagvattnet lösas? Behövs fördröjnings magasin? Ska vi lämna plats för en damm?
- Om dagvattenutredning behövs beställs den av vem? Från deras upphandlade konsulter som sedan fakturerar planenheten. Det är fortfarande planenheten som har det formella ansvaret för dagvattenutredningen.
- Finns det släckvatten och brandposter nära? Finns det behov av att reglera släckvatten på något sätt? Är brandpostnätet och dess kapacitet tillräckligt för planerad verksamhet och byggnation? Ofta behandlas detta i planskedet men det är lämpligt att aktualisera frågan i bygglovets för att kunna komplettera brandpostnätet. För att kunna bedöma om det finns tillgång till tillräckligt brandvatten, vill räddningstjänsten att det i byggskedet presenteras ett ritningsunderlag som visar brandpostnät och dess kapacitet i det aktuella området. Räddningstjänstens bedömningar bygger på anvisningar i VAV P83 svenskt vatten.
- Ska det byggas stora parkeringsanläggningar? Finns det risk för föroreningar och därmed krav på dagvattenhantering?
- Kan avfallshantering lösas på ett bra sätt? Är det bra tillgänglighet för sopbilen? Se riktlinjer när det gäller avstånd och utformning i avfallsföreskrifterna.

Kapacitet

- Hur ser kapaciteten ut på platsen och vilka behov finns idag och i framtiden?
- Vad finns respektive saknas?
- Vilka behov genererar planen?
- Hur är kapaciteten på befintliga strukturer?
- Behöver något kompenseras? OBS! Tänk på att analysera förutsättningarna utifrån olika gruppers förutsättningar och perspektiv, ex. barn och äldre.

5. Hållbart resande och trafik

- **Huvudfråga: Hur ser vägstrukturen ut och vilka möjligheter finns det för hållbart resande?**

Mobilitet

- Hur ser möjligheterna ut för hållbart resande med kollektivtrafik, gång och cykel?
- Finns det gång- och cykelvägar? Är dessa säkra?
 - Behövs nya gång- och cykelvägar, gator, busshållplatser, parkering, angöring, sophertering etc. eller förbättringar av det befintliga?
- Hur ser det ut för parkering av cyklar och bilar?
- Vilka förväntade rörelsemönster finns det på föräldrar och barn i hur de rör sig mellan bostaden och förskolan?
- Hur stor andel av hushållen i Olsfors och Hultafors, befintliga såväl som planerade, når platsen på ett trafiksäkert och klimatsmart sätt?
- Behövs mobility management-åtgärder?

Vägar

- Påverkas statligt vägnät?
- Berörs riksintressen för kommunikation t.ex. järnväg eller väg?
- Berörs trafikverket kopplat till genomförandefrågor?
- Vem är väghållare?
- Ska det vara kommunalt huvudmannaskap av vägar och cykelvägar om inte varför?
- Vad har vägarna för hastighetsbegränsning?
- Har vägarna kapacitet för ökad trafikmängd?
- Finns det säkra gång- och cykelvägar med trafiksäkra trafikövergångar (så att barnen själva kan ta sig till skolan)?
- Finns det fysiska barriärer som stora trafikleder, vattenstråk och terräng?

Angöring

- Hur kan räddningstjänsten angöra?
- Vilka olika angöringsalternativ finns det för olika trafikslag och räddningstjänsten?
- Behöver trafiken ledas om? Behöver trafiken ledas in i känsliga områden (ex villa bebyggelse)?

6. Tillgänglighet och trygghet

- **Huvudfråga: vilken service finns i närheten? Gångavstånd anses vara inom cirka 500 meter)**
- Finns det närhet (inom ca 500 m) till grönområden som är lämpliga för användning i skolverksamhet såsom undervisning eller för aktiviteter anordnade av fritidshem och förskola?
- Finns det närhet (inom ca 500 m) till idrottsplatser, lekplatser och motionsområden?
- Finns det närhet till kollektivtrafik?
- Finns det möjligheter att ta sig till grönområden, lekplatser, kollektivtrafik och liknande utan att passera fysiska barriärer?
- Hur är den upplevda tryggheten när det gäller att vistas i området och ta sig till området? Upplevd trygghet handlar om grupper eller individers upplevelser av platsen.
- Hur kan den upplevda tryggheten och säkerheten se ut för berörda målgrupper?
 - Kom ihåg att upplevd trygghet kan vara skild från hur säker den byggda miljön är och skilja sig mellan barn och vuxna.
Finns det några sådana skillnader? Denna punkt kan jämföras med frågan om det finns gång- och cykelvägar och om dessa är säkra.

Kommunal och kommersiell service

- Hur långt är det till närmaste affär?
- Kan man gå och cykla till affären?
 - Hur långt är det till kommunal service? Exempelvis vart ligger närmsta: grundskola, förskola, äldreboende, LSS-boende, vård?
- Finns det möjlighet att samlokalisera/samutnyttja med existerande skolverksamhet?

Verksamhetens framtida behov

- Finns det möjlighet att ytterligare expandera på platsen för utökad verksamhet i framtiden?

7. Störningar och utredningsbehov

- **Huvudfråga: Vad säger övergripande riskutredningar och är den tillämpbar? (buller och vibrationer, farligt gods, störande verksamheter, översvämning, etc.)**
- Vilka utredningar behöver beställas? I vilken ordning? Sammanfattning av utredningsbehov.

Olämplig markanvändning och kulturmiljö

- Finns det en befintlig eller före detta deponi nära?
- Är det brukningsvärd åkermark?
- Finns det industriområde med avståndszon för buller och för luftföroreningar?

Trafik

- Vilket avstånd är det till järnväg? Är det inom eller utanför (150 m) zonen för farligt gods och för buller?
- Berörs området av närhet till motorväg? Är det inom zonen för farligt gods, buller och luftföroreningar?
- Berörs området av någon korridor för ny järnväg?

8. Genomförande och ekonomi

- **Huvudfråga: Hur ser det ut när det gäller ansvarsfördelning, avtal och ekonomiska kostnader?**

Genomförande under byggtid

- Hur kan fordon ta sig till området under byggtiden?
- Klarar infrastrukturen, exempelvis broar, av ökad belastning under byggtiden?
- Behöver vägar eller andra områden i närheten av lokaliseringsalternativet spärras av? Hur påverkas flödet och hur kan detta hanteras?
- Är det särskilt viktigt att det hanteras i en viss ordning?

Ansvar och avtal

- Påverkar nya vägar, cykelvägar osv genomförandet?
- Om nya gator eller ny parkmark anläggs vem ska sköta den? Vem ska sköta drift, underhåll och utbyggnad?
- Vem betalar vad? Är det kommunalt huvudmannaskap på vägar och parkmark? Om det inte är det, vilket ansvar har kommunen för vägar och liknande?
- Finns det gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter? Behövs det nya gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter?
- Finns gällande avtal, servitut, markinköp etc?
- Behövs exploateringsavtal?
- Finns det Trafikverksfrågor som kräver avtal?
- Finns det utredningsbehov och kostnader (stora investeringar, kostnadsfördelning etc.) och andra faktorer som kan påverka planens genomförande (kostnader, möjlighet till avsteg, tillstånd, dispenser, överklaganden etc)?

Ekonomi

- Hur ser kostnaderna ut utifrån grova uppskattningar om exploatering- och driftskostnader?
- Behövs stor ombearbetning av marken? Behöver det göras nedfällning av träd, sprängning av berg eller säkrande av mark?
- Är det ekonomiskt kostsamt att bygga här?
- Går den att genomföra med hänsyn till kostnader och samhällsnytta?
- Hur ska planvinster fördelas? Vid planförluster ska skäl anges och hur underskottet ska täckas. Vilka principer gäller för fördelning av kostnader och intäkter? Ekonomisk effektivitet; metoderna för att fördela kostnader och intäkter får inte vara så kostsamma att de ekonomiska fördelarna elimineras.

9. Målsättning, tidplan och prioritet

- **Huvudfråga: Hur bör projektet prioriteras och drivas?**
- Vad bör den övergripande ambitionen och målsättningen vara?
- Hur kan projektet förändras för att styra mot kommunens vision?
- Vad bör den övergripande ambitionen och målsättningen vara?
- Går den att genomföra med hänsyn till kostnader och samhällsnytta? T.ex. att det ska finnas lokalytor i bottenplan, särskilda gestaltningskrav avseende kulturmiljön, det offentliga rummet etc.
- Tidsplanen, vad är den beroende av?
- Hur bör projektet prioriteras?
- När borde planen läggas i planenhetens verksamhetsplan?
- Tycker avdelningarna att projektet har olika prioritet?
- Finns det behov av någon annan typ av ansvarsfördelning i projektet än den normala att planenheten projektleder planen? (utrednings-/projekteringsansvar etc)?